

REVISTA NOTARIAL

Pretium

Fidei



AÑO II - Nº 3 - JUNIO 2001

REVISTA NOTARIAL

*Pretium
Fidei*

JUNIO 2001

Página 1





COLEGIO DE ESCRIBANOS
SAN SALVADOR DE JUJUY - REPUBLICA ARGENTINA

Ley 4884

COMISION DIRECTIVA
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE JUJUY

PRESIDENTE
ENRIQUE JORGE GRANARA

SECRETARIA
CLAUDIA ALICIA TRENQUE

TESORERA
MARIA ALEJANDRA GARCIA

VOCALES
JUSTO JOSE ALFONSO FRIAS
SILVIA CECILIA BLASCO

Revista Notarial "Pretium Fidei"
Dirección: Silvina María Chain Molina

La Editorial no se responsabiliza de los contenidos de artículos firmados.

REVISTA NOTARIAL
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE JUJUY
AÑO II - NUMERO 3 - JUNIO AÑO 2001

SUMARIO

1. Nota Editorial

2. Sección Institucional

- Índice de circulares y resoluciones.
- Mi paso por el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos.

3. Reportaje:

- El Escribano como agente de retención de la AFIP.

4. Doctrina

- Distracto. Esc. G. R. Di Castelnuovo (Bs. As)
- Sociedades: Capacidad para donar. Esc. Maury de González (Mendoza)
- Las Cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios. Esc. Lilia N. Diez (Chaco)
- Sobre las formalidades para la certificación de firmas en la provincia de Jujuy, el Formulario 08 de transferencia de dominio de automotores y la resolución 6/2000- CD. Esc. M. C. Palacios

La deontología Notarial frente a los clientes, al colega y al Estado. Esc. M. C. Palacios y Esc. M. G. Melano Ricci

El Derecho como relación de alteridad y justicia.

5. Notariado Novel

- Leasing. Esc. Julio E. Acuña

6. Jurisprudencia

- Venta de unidades funcionales en construcción. Reflexiones. Esc. S. M. Chain Molina.

7. Poesía

- Poesía. Esc. Leticia del Valle Abud



NOTA EDITORIAL

Luego de apuntar en el número anterior algunas notas sobre la *Fe Pública*, trataremos en esta oportunidad de la *Seguridad Jurídica*, tema central de los escribanos.

Sin duda, en nuestra actuación profesional no tenemos margen de error.

Tener entre manos, como cualquier profesional del Derecho, la vida, el honor, el patrimonio de las personas como se dijera, mas nada menos que desde el punto de vista del equilibrio de intereses -el dar a cada uno lo suyo de Ulpiano- o de la relación de justicia, obliga a extremar la ponderación de todos los elementos y circunstancias.-

La Seguridad Jurídica por tanto hace depender tales bienes de un trabajo profesional consciente y acabado; profundo y serio.-

Recordando al Dr. Oscar Sarubo -abnegado docente y a quien los jujeños recordamos con singularísimo cariño pues se encontraba en Jujuy ejerciendo su vocación de enseñar en este Colegio, cuando su mujer dejaba de existir en este mundo inesperadamente en Buenos Aires-, el mismo exponía nuevamente en esta Provincia el 23 de Junio próximo pasado, que el escribano, siempre en consideración a esta seguridad de que hablamos, debe confeccionar un contrato como "hacedor del mismo", y agregaba que a veces los contratos bancarios parecen atentar contra la figura del notario cuando impiden la intervención del mismo en la confección del contrato, o imponen un modelo intocable.- Por otra parte -decía- las Actas, son un documento "emanado puro de la mano del escribano".-

Hago hincapié en que la consideración de la mentada SEGURIDAD JURIDICA, mantenga viva la estima de la profesión notarial confiriéndole el lugar correspondiente en la elaboración de la documentación jurídica.-

En la conciencia de la candente necesidad de operadores del Derecho que utilicen de su Ciencia para asegurar al cliente un instrumento eficaz, con un trabajo eficiente y seguro, tenemos una vez más el agrado de acercarnos en la medida de la propia colaboración de los autores que intervienen, las tradicionales noticias Institucionales, Doctrina, Comentarios de fallos

LA DIRECCION.-





SECCION INSTITUCIONAL



CIRCULARES Y RESOLUCIONES

CIRCULARES

CIRCULARES DESDE JULIO (Nº 17 EN ADELANTE) 2000

- * Cierre del Colegio por razones de seguridad, y no por adhesión al paro.
- * Charla informativa sobre FIDEICOMISO, a cargo del Esc. Agustín O. Braschi.
- * Copia de Decreto Nº 434, de Necesidad y Urgencia.
- Contrato de Seguridad de RESPONSABILIDAD CIVIL, POR MALA PRAXIS, con la Compañía Aseguradora "RIO URUGUAY COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA".
- * Notas relacionadas con la Empresa EAGLE STAR INTERNACIONAL LIFE.
- * Documentación relativa a la III Jornada Notarial Novel del Cono Sur.
- * Resolución General Nº 938, dictada por la Dirección Provincial de Rentas.
- * Nota enviada por el Colegio de Escribanos de Tierra del Fuego, sobre falsificación de documentos consistentes en testimonios apócrifos sin matriz.
- * El Consejo Federal resuelve establecer un premio para el mejor trabajo presentado, cuyo texto debe estar relacionado con alguno de los temas que se desarrollarán en la XXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA.
- * "El Diario La Jornada" especialmente diseñado y editado para las XXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA 2000, en Mendoza.
- * Taller "Cesión de Derechos Hereditarios", el que se desarrollara en sede del Colegio de Escribanos de Salta.
- * Adjunta la siguiente documentación: Seminario Internacional Sobre Metodología y Técnicas Para La Investigación En Cs. Sociales Y Jurídicas - Seminario de Actualización En Sociedades Anónimas - VI Congreso Notarial Del Mercosur, temas I y II - XL Seminario Teórico Práctico "Laureano A. Moreira" - Invitación de la Academia de Derecho de Córdoba.
- * Ejemplar de Revista Notarial Nº 2 Del Colegio de Escribanos de Jujuy.
- * Resolución General Nº 949, de la Dirección Provincial de Rentas.
- * Nota de la Sra. Directora de la D.G.R., sobre el funcionamiento del Sistema de Libre Deuda implementado por esa repartición.
- * II Seminario Jurídico Notarial, "Dr. Dalmacio Velez Sarfield", organizado por el Colegio de Escribanos de Córdoba.
- * Conferencias informativas del EMBA, Master Ejecutivo en Dirección de Empresas y del MBA, Master in Business Administración Bilingüe Full Time.
- * Solicitud de información acerca de si las personas enumeradas en el oficio que se adjunta, realizaron actos de contenido patrimonial, en las escribanías de esta jurisdicción. Ref. Oficio Nº 8029/00, caratulado "SARLENGA, LUIS EUSTAQUIO AGUSTIN Y OTROS SOBRE ENRIQUECIMIENTO ILICITO".-
- * Taller Teórico Práctico, sobre "Poder Especial Irrevocable" a cargo de la Esc. María Cristina Palacios.
- * Adjunta un nuevo y actualizado ejemplar de las Disposiciones Técnicas Registrales.
- * Reunión informativa, con la participación de Doña María Cecilia Centurión de la Dirección Nacional de Migraciones.
- XLI Jornada Notarial Uruguay, "Profesor Esc. Julio Schwartz".
- XL Seminario Teórico Práctico "Laureano A. Moreira".
- * Instructivo para el ingreso al sistema de consulta por impuesto inmobiliario en la Dirección General de Rentas de Jujuy.
- * Fichas para actualizar legajos de cada colega.
- * IIV SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL.

* Ley N° 25345 (parte pertinente) modificatoria del Decreto N° 434.

* Designación de las Esc. María Alejandra García, Josefina De Aparici, Carolina Alexander, Leticia Del Valle Abud y María Ester Martínez, como Titulares de Registro Notarial, números: 59,58, 62, 61 y 63 respectivamente.

* Listado de escribanos titulares y adscriptos, con sus respectivas direcciones, teléfonos y correos electrónicos.

* I SEMINARIO "DR. VICTORINO DE LA PLAZA".

* Llamado a inscripción para participar del Convenio con el I.V.U.J, período 2000/2001.

* Respuesta de la Dirección de Control Comercial de la Municipalidad de S. S. de Jujuy, referente a las "CEDULAS DE NOTIFICACION E INTIMACION" entregadas a Escribanos de matrícula en ejercicio de la profesión.

Desde el día 09 de Noviembre la Esc. María Verónica Cuadri Escudero, es Adscripta al Registro N°31.

* En caso de plantearse inconvenientes con la prestación del servicio brindado por OSDE, deben comunicarse con el Esc. González de los Ríos o con el Lic. Gustavo Lima.

* Resolución N° 010753/2000, de la Dirección de Migraciones.

* Resolución N° 959/00, de la Dirección Provincial de Rentas.

* ACTUALIZACION LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL Y DE PROFUNDIZACION TEMATICA, organizado por la U.N.A..

* El envío de las futuras Circulares y Resoluciones del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos, se realizará por medio de correo electrónico.

* Seminario de ACTUALIZACION LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL Y DE PROFUNDIZACION TEMATICA, organizado por la U.N.A..

* Necesidad de que los notarios trabajen con los respectivos "títulos a la vista".

Nota del Jefe del Registro Inmobiliario.

* Informe sobre la documentación que ingresó y procesó el Dpto. Registro Inmobiliario, en el período que comprende desde el 1° de Enero hasta el 30 de Noviembre del año 2000.

* El Comandante Principal Anibal Eduardo Maiztegui, asumió la Jefatura de la delegación Jujuy de la Comisión Nacional de zonas de Seguridad.

* Reglamentación de Ley N° 25345, sobre Cheque Cancelatorio.

* Resolución N° 19/2000, del Consejo Directivo.

Nuevo número telefónico de la Esc. Josefina De Aparici.

* Resolución N° 20/2000 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos.

CIRCULARES (Hasta Julio) 2001

* a) Ley Provincial N° 5218, sobre formación del "Archivo de Protocolos Notariales"; b) Ley Provincial N° 5222, de "Reestructuración de los Servicios de la Dirección General de Inmuebles"; c) Versión taquigráfica de la disertación del Esc. Carlos M. D'alesio, sobre el Régimen Impuesto por la Ley N° 25345.

* Resolución N° 001/2001 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de Jujuy.

* Constancia policial de denuncia formulada por la Esc. Josefina De Aparici, Titular del *Registro Notarial N° 58, con asiento en esta ciudad, elevada al Colegio.

* Nuevo Registro Notarial, a cargo de la Esc. Adriana Cecilia Bravo.

Dada la encomendación realizada al Colegio, por la Ley N° 5218, para la custodia y conservación de los Protocolos Notariales y Legajos de Comprobantes, se encuentra en la etapa de obtención de respaldo magnético. El Colegio, informará desde cuando se procederá a recibir los Protocolos Notariales y los Legajos de Comprobantes.

* Decreto N° 22/2001, reglamentario del Sistema de Cheque cancelatorio.



* N6mina de Escribanos integrantes de la Junta Ejecutiva del Consejo Federal Del Notariado Argentino.

* Resoluci6n N6 96/2001, dictada por la Direcci6n Provincial de Rentas.

* Decisi6n Administrativa 102/2000, de la Administraci6n P6blica Nacional.

* Advertencia, sobre la posible existencia de n6meros de C.U.I.T. falsos, los que comenzarían con la numeraci6n 23.

Nuevos Domicilios: Esc. Silvia Liliana Aramayo: Belgrano N6 730, 2ª piso, oficina 27, de esta ciudad; y Esc. Adriana Cecilia Bravo: Avda. San Martín N6 92, de la ciudad de Períco.

* Carrera de "Especializaci6n en Documentaci6n y Contrataci6n Notarial".

* Los Señores Escribanos, que aún no realizaron la encuadernaci6n de sus Protocolos, en lo posible no lo hagan, en virtud de que esa tarea la realizará esta Instituci6n conjuntamente con la digitalizaci6n de los mismos.

Resoluci6n N6 04/2001.

* a) copia de Reglamento de Actos de Ultima Voluntad de la Prov. de Jujuy, b) formularios, c) Resoluci6n N6 05/2001, del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos.

* XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, a desarrollarse en la ciudad de Punta del Este.

* Carrera de especializaci6n en NEGOCIOS SOCIETARIOS, a desarrollarse en la ciudad de Buenos Aires.

* Inscripci6n en n6mina, para realizar escrituras de hipotecas a favor de AFIP-DGI.

* Minuta de escrituras para el I.V.U.J..

Nuevo domicilio: Esc. Nestor Luis Gagliano, calle Belgrano N6 1118

* Participar en la Revista Notarial, a trav6s de la publicaci6n de art6culos.

* a) Carrera de Postgrado de Magister en Relaciones Internacionales y b) VIII Congreso Argentino de Derecho Societario y IV Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa.

* Forma en que se procederá a distribuir los expedientes para constituci6n de hipotecas a favor de AFIP- DGI.

* Seminario de NEGOCIOS SOCIETARIOS, a realizarse en sede de la U.N.A..

Resoluci6n N6 966 de la Direcci6n General de Rentas.

* a) Jornadas sobre violencia familiar y b) Seminario, sobre el Mercosur y el Noa Argentino.

* Interpretaciones realizadas por la Junta Ejecutiva del Consejo Federal Argentino, con referencia a lo dispuesto por: a) decreto 22/2001 y b) ley N6 25.413 y su relaci6n con la Ley N6 25.345.

* Ley de Competitividad y Decreto Reglamentario: a) ley N6 25.413, b) Decreto 360/2001 y c) Decreto 380/2001 y su anexo.

* Nota enviada por el Señor Jefe del Registro Inmobiliario.

Nuevo Domicilio: Esc. Luis Ercilio Machado, Avda. Alte Brown N6 674, tel6fono: 4257615.

Nueva Adscripta: se encuentra Adscripta al Registro Notarial N6 40, la Esc. María Valeria Bordallo.

* Invitaci6n realizada por la Academia Nacional del Notariado, a participar de la sesi6n p6blica.

* IV JORNADAS URUGUAYAS DE DERECHO PRIVADO.

T6cnico Registral N6 1/2000.

* Invitaciones formuladas por la Universidad Notarial Argentina.

* Dictamen sobre Cheque Cancelatorio, Decreto N6 22/2001.

Ante posibles inconvenientes que pudiera plantearse con relaci6n a las zonas de seguridad de fronteras, deben dirigirse al Esc. Antonio Lagadari.

* “ Actualización Jurídico Notarial”

*XLI SEMINARIO TEORICO PRACTICO “LAUREANO ARTURO MOREIRA”.

* Dictamen realizado por el Esc. Horacio Luis Pelosí, para el diario La Nación.

* Información y requisitos para inscribirse ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, para realizar distintos trabajos.

Nueva Adscripta: se encuentra Adscripta al Registro Notarial N° 25, la Esc. Andrea Carina Lacsí.

* a) Resolución N° 11/2001, del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos, b) Nota enviada por el Jefe del Registro Inmobiliario y c) Anteproyecto modificadorio de la Ley Notarial.

* a) Resoluciones N° 06/2001 y 07/2001, b) XII Congreso Nacional de Derecho Registral, La Plata 16 al 18 de Agosto y c) Información sobre el XXIII Congreso Internacional del Notariado Latino, Atenas- Grecia.

* Requerimiento del Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 8 a cargo del Dr. Jorge Urso, Secretaría N° 16.

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN Nº 8

SAN SALVADOR DE JUJUY, 04 de Julio de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribana CAROLINA ALEXANDER, D.N.I.Nº 22.561.696; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en esta capital; y,

CONSIDERANDO:

Que la nombrada Escribana acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como Adscripta al Registro Notarial Nº 27 durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por la Escribana CAROLINA ALEXANDER, D.N.I.Nº 22.561.696; peticionar al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesada de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archívese.-

RESOLUCIÓN Nº 9

SAN SALVADOR DE JUJUY, 04 de Julio de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribana LETICIA DEL VALLE ABUD, D.N.I.Nº 23.984.312; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en esta capital; y,

CONSIDERANDO:

Que la nombrada Escribana acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como Adscripta al Registro Notarial Nº 41 durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por la Escribana LETICIA



DEL VALLE ABUD, D.N.I.N° 23.984.312; petitioner al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesada de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archívese.-

RESOLUCIÓN N° 10

SAN SALVADOR DE JUJUY, 13 de Julio de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribana MARÍA ESTER MARTINEZ, D.N.I.N° 14.787.525; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en esta capital; y,

CONSIDERANDO:

Que la nombrada Escribana acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como Adscripta al Registro Notarial N° 53 durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por la Escribana LARIA ESTER MARITNEZ, D.N.I.N° 14.787.525; petitioner al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesada de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archívese.-

RESOLUCIÓN N° 13

SAN SALVADOR DE JUJUY, 25 de Octubre de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribana ADRIANA CECILIA BRAVO, D.N.I.N° 23.079.358; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en la ciudad de PERICO, Departamento El Carmen; y,

CONSIDERANDO:

Que la nombrada Escribana acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como Adscripta al Registro Notarial N° 39 durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;



**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por la Escribana ADRIANA CECILIA BRAVO, D.N.I.N° 23.079.358; peticionar al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesada de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archívese.-

RESOLUCIÓN N° 16

SAN SALVADOR DE JUJUY, 05 de Diciembre de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribana MARIA SUSANA BLASCO, D.N.I.N° 16.971.445; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en esta capital; y,

CONSIDERANDO:

Que la nombrada Escribana acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como Adscripta al Registro Notarial N° 15 de la Escribana Silvia Cecilia Blasco, de esta provincia, durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por la Escribana MARÍA SUSANA BLASCO, D.N.I.N° 16.971.445; peticionar al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesada de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archívese.-

RESOLUCIÓN N° 17

SAN SALVADOR DE JUJUY, 07 de Diciembre de 2000

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 4884 en sus arts. 72, 78, 98, 97 y concordantes, y la nota presentada por la Escribano JULIO ESTEBAN ACUÑA, D.N.I.N° 17.502.643; solicitando su designación como titular de Registro Notarial con el asiento en esta capital; y,

CONSIDERANDO:

Que el nombrado Escribano acreditó ante este Colegio, y éste ha verificado los requisitos establecidos en los incisos 1 al 6 del art. 78 de la citada Ley; se desempeñó como



Adscripta al Registro Notarial N° 10, de esta Provincia, durante dos años, autorizó un mínimo de 100 escrituras en ese lapso, según lo exigido por el mismo art. 78 "in-fine"; y por tanto corresponde hacer lugar a lo solicitado;

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Hacer lugar a lo solicitado por el Escribano JULIO ESTEBAN ACUÑA, D.N.I.N° 23.984.312; peticionar al Poder Ejecutivo Provincial su designación como Titular de Registro Notarial que a tal efecto corresponda crear.-

ARTICULO SEGUNDO: Elevar esta solicitud al Poder Ejecutivo de la Provincia de Jujuy, a efectos de que se dicte el respectivo acto administrativo.-

ARTICULO TERCERO: Notificar a la interesado de lo actuado, agregar una copia de la presente a su respectivo legajo.-

ARTICULO CUARTO: cumplido, archive.-

RESOLUCIÓN N° 19/2000

SAN SALVADOR DE JUJUY, 11 de Diciembre de 2000

VISTO:

De la exegesis del Art. 8 del REGLAMENTO DE CERTIFICACION DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES, resulta que "Cuando un libro de registro de firmas se concluyere por haberse utilizado todos los casilleros que contiene, el responsable deberá devolverlo al colegio de escribanos..."

CONSIDERANDO:

De la necesidad de la comunidad por la seguridad jurídica, resulta imprescindible que esta Institución arbitre todos los medios para otorgarla, siendo uno de ellos, el archivo ordenado y actualizado, en esta casa, de los Libros de Certificación de Firmas y en vista a su perfeccionamiento técnico y a la mayor eficacia del servicio;

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE JUJUY
RESUELVE:**

ARTICULO 1°: Deróguese la Resolución N°2 del 15 de Marzo de 1990, a partir del día dieciocho de Diciembre del año dos mil.

ARTICULO 2°: No se expondrá a los notarios sin excepción alguna los Libros de Registro de Firmas e Impresiones Digitales, si el solicitante no hubiere previamente entregado en legal forma el Libro de Registro de Firmas e Impresiones Digitales correspondiente al último número de orden Individual del que solicita.

ARTICULO 3°: Notifíquese a los notarios, cumplido, archive.-

RESOLUCIÓN N° 20/2000

SAN SALVADOR DE JUJUY, 21 DE DICIEMBRE DE 2000

VISTO:



La inexistencia de diferencias en la prestación del servicio de "Legalizaciones Simples y Urgentes", que realiza esta Institución y;

CONSIDERANDO:

Que el Colegio de Escribanos de Jujuy actualmente presta el servicio en forma instantánea, para lo cual cuenta con profesionales afectados a esa tarea.

Que todas las legalizaciones se realizan con trámite urgente.

Que la Ley Notarial N° 4884/96 establece que los montos enunciados serán fijados anualmente por el Colegio.

POR ELLO:

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Unificar el monto de las LEGALIZACIONES simples con las urgentes en PESOS DIECIOCHO (\$18), a partir del 1 de Enero de 2001.

ARTICULO SEGUNDO: Comuníquese a los asociados y al Señor Asesor Contable de la Institución.

ARTICULO TERCERO: Cumplido Archívese.

RESOLUCIÓN N° 1/2001

SAN SALVADOR DE JUJUY, 4 DE ENERO DE 2001

VISTO:

La necesidad de brindar mayor seguridad en la confección de los documentos notariales.

CONSIDERANDO:

Que a través de distintos dictámenes emitidos por la Universidad Notarial Argentina, por la Academia Nacional del Notariado y por la Policía Federal Argentina, a raíz de estudios e investigaciones por ellas realizadas, han comprobado la inconveniencia del uso de impresoras laser, ya que con el paso del tiempo los documentos impresos con tal sistema sufren un desgaste tal que los instrumentos comienzan a borrarse.

Que en virtud de la necesidad de brindar seguridad jurídica a la población, resulta indispensable que este Colegio vele por conseguirla.

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE JUJUY
RESUELVE:**

ARTICULO PRIMERO: Deróguese la resolución N° 16 del 4 de Diciembre de 1992, a partir del día 8 de Enero de 2001.

ARTICULO SEGUNDO: No se utilizarán impresoras laser.

ARTICULO TERCERO: Establecer con procedimientos gráficos para la confección de documentos notariales tanto el de impresión a chorro de tinta como el de matriz de punto que imprime por impacto.

ARTICULO CUARTO: Comuníquese al Notariado en general, cumplido que sea archívese.

SAN SALVADOR DE JUJUY, 06 DE FEBRERO DE 2001

RESOLUCIÓN Nº 04/2001

VISTO:

Lo resuelto por la Asamblea en la Primera Reunión Cuatrimestral del Consejo Federal del Notariado Argentino, celebrada el 17 de Abril de 1998, en la Provincia de La Pampa, en virtud de lo cual cada Colegio ha asumido el compromiso de crear en su respectiva jurisdicción un Registro de Actos de Ultima Voluntad, a fin de poder contribuir así a la formación y funcionamiento del CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD, dependiente del referido Consejo Federal, ya creado y habilitado desde el 1º de Abril de 1.999; y

CONSIDERANDO:

Que dentro de las funciones y potestades del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Jujuy, se encuentra la de dictar resoluciones de carácter general tendientes a unificar formas y procedimientos notariales en vista a su perfeccionamiento técnico y a la mayor eficacia del servicio (art. 120, inc. 5 Ley Notarial Nº 4884/96);

Que un Registro de Actos de Ultima Voluntad supone un refuerzo y complemento del sistema de publicidad testamentaria previsto en el Código Civil, en especial lo dispuesto en el Art. 3671 de dicho cuerpo legal, la que hoy no cumple acabadamente con su cometido, además de sumergir al notariado en potenciales responsabilidades frente a circunstancias que en la mayoría de los casos resultan difíciles y hasta imposibles de manejar, tales como el conocimiento del hecho de la muerte del causante o del paradero de los beneficiarios, aun en ciudades pequeñas como la nuestra, pero que hoy resultan ser urbes populosas.

Que las ventajas del sistema y su conveniencia ya han sido meritadas en oportunidad de resolverse la creación de este Centro Nacional de información a nivel nacional, en la reunión del Consejo Federal antes mencionada, y que el riesgo de violación del secreto profesional puede ser neutralizado con la adopción de los recaudos y exigencias previstas en la reglamentación del servicio y en la organización del Registro;

Que la creación de este Registro implica además el cumplimiento de un deber ético del notariado en su dimensión social, que se cumple a través de su entidad intermedia - el Colegio de Escribanos-, y que consiste en prestar servicios de utilidad dentro de la comunidad en que se inserta, lo que a su vez permite estrechar lazos con ese medio y afianzar relaciones que cimentan la supervivencia de la institución notarial;

Y sin perjuicio de promover la sanción de una legislación a nivel local que ratifique los términos de la presente resolución y dé así un mayor respaldo jurídico al sistema;

Por ello y en uso de las atribuciones que le competen:

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY RESUELVE:

PRIMERO: Créase el REGISTRO de Actos de Ultima Voluntad de la Provincia de Jujuy, que estará a cargo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Jujuy y del personal que se asigne a estas funciones, conforme lo previsto en el Reglamento de su funcionamiento.

SEGUNDO: Apruébese el Reglamento para la organización y funcionamiento del Registro creado y que agrega como Anexo I de la presente Resolución.

TERCERO: La toma de razón en este Registro de los actos que la reglamentación enumera, tendrá carácter obligatorio para todos los notarios titulares y adscriptos en ejercicio con jurisdicción en la Provincia de Jujuy, que autorizaren dichos actos o ante quienes se



depositaren los mismos. Las sanciones por incumplimiento de esta obligación serán las previstas en el artículo 139 de la Ley Notarial N° 4884/96, aplicable por remisión de los artículos 1° y 10° del Código de Etica.

CUARTO: Apruébese como Anexos II y III de la presente Resolución, los diseños de formularios para la solicitud de registración e informes, con que funcionará el Registro creado.

QUINTO: Apruébanse las tasas fijadas para el servicio de registración, expedición de informes y expendio de formularios, que se incorporan com anexos de la presente resolución.

SEXTO: El Registro de Actos de Ultima Voluntad de la Provincia de Jujuy, estará interconectado por medios electronicos y documentales con todos los demás Registros existentes en el pais y con el Centro Nacional de Registros de Actos de Ultima Voluntad, al que se remitirá toda la información y archivos de los actos de última voluntad inscriptos en el Registro creado en la Provincia de Jujuy, en los términos, condiciones y demás aspectos que se convengan con los demás Colegios y el Consejo Federal del Notariado Argentino.

SEPTIMO: De forma.

(Se omiten resoluciones sin contenido de interés general)

NUESTRO PRESIDENTE EN EL CONSEJO FEDERAL

En la última reunión del año 2000 el Escribano Jorge Enrique Granara fue elegido vicepresidente 2do. del Consejo Federal.

Cabe destacar que es la primera vez que Jujuy tiene posibilidades de colaborar e integrar el Consejo.

Sabemos que nuestro presidente puede unir su capacidad de gerenciamiento a la ocasión de servir.

¡Muchas Gracias!



MI FUNCION COMO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY DURANTE EL PERIODO 1.994-1.996.-

Autor: Angela María Basso

Haber sido Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Jujuy, significó afrontar un desafío y una gran responsabilidad.-

Ejercer la conducción de una Institución desde mi óptica, significa estar al servicio de sus integrantes.- Orientar, abrir caminos, guiar; encauzando los intereses particulares, a fin de lograr el crecimiento y bienestar del conjunto de los miembros y brindar así, "Excellencia" a la comunidad.-

Ser servidor, sin embargo, conlleva la responsabilidad de liderar nutrido de valores.- Por que sin ellos la autoridad no existe.-

¿ Que valores consideré y aún sigo considerando necesarios cultivar en mi terreno personal ? : Honradez, respeto, compromiso, paciencia, afabilidad, indulgencia, humildad, generosidad.-

¿ Habré sabido transmitir a través de mi conducta algo de cada uno de ellos o alguno de ellos ?.-

¿ Supe a través de mis actos como dirigente, mostrar la necesidad de incorporarlos, recuperarlos, conquistarlos, volver a ellos cuando los perdía para lograr mejores relaciones humanas, pese a las diferencias?.-

¿ Pude comunicar que los valores , (estos u otros que sean considerados fundamentales) deben ser nuestra guía y que cuanto más nos alejemos de ellos más lejos estaremos de nuestras metas, que como personas y profesionales nos fijamos ?.-

En el ejercicio del liderazgo, también se marcan rumbos.- ¿ Que metas queríamos alcanzar?:

" Que el Colegio sea la Institución propiciadora de acciones que tiendan a una distribución equitativa y solidaria del flujo laboral que permita a cada uno de los Notarios poseer una base mínima de sostén en el ejercicio de la profesión, para posibilitar el desarrollo de una sana competencia, basada en la " calidad del servicio profesional".-

¿ Y que es lo que hicimos en pos de esa misión ?:

Evitar el quiebre en las relaciones entre los Colegiados : ¿Cuál podía ser la causa de la ruptura ?.- Los intereses contrapuestos entre los escribanos Titulares y Adscriptos; los derechos de los Adscriptos de obtener su Titularidad , y el temor de los Titulares a la apertura irrestricta de los mismos.- No olvidemos la época: caída del número clausus de los Registros Notariales en la Nación y en varias Provincias en la Argentina.- Presión del Gobierno Provincial para la liberalización de la profesión.- Se aprobó la nueva Ley Notarial.- No se produjo el quiebre.-

Aumento del trabajo Notarial y distribución equitativa del mismo: ¿ A dónde se apuntaron las acciones ? A movilizar las fuentes de trabajo de origen oficial, para que existiese esa distribución equitativa, permitiendo así una base de partida en el accionar y desarrollo profesional, que evitara una competencia feroz, que pudiera originar a corto plazo la disminución de la calidad del servicio.-



Hechos: - BANCO HIPOTECARIO NACIONAL : Incorporación como escribanos de esa Entidad a los Titulares y Adscriptos a través de un convenio.-

-BANCO DE LA NACION ARGENTINA : Sin convenio, ingreso de los notarios, titulares y adscriptos a la nómina del Banco.-

-EX BANCO DE LA PROVINCIA DE JUJUY: Convenio para la escrituración ágil y ordenada de Planes Especiales.-

-IVUJ: Gestiones frente a las Autoridades del Instituto y con el Gobierno en general , para evitar el otorgamiento de todo el caudal escriturario a un grupo reducido de Notarios ocasionando así la caída del Convenio vigente, el que permitía el ingreso de todos los notarios de la Pròvincia .-

- B.A.S. : Pese a la existencia de Convenio, las tratativas para que éste se aplicara fueron infructuosas.-

Protección del trabajo: Se reinició después de un largo período de interrupción la INSPECCION NOTARIAL, antes realizada por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, en nuestra gestión, por los Miembros del Consejo Directivo.- La Inspección se efectuó a todos los Escribanos Adscriptos antes de asumir la titularidad de los registros.- Figura necesaria, por su importancia de contralor , educativa y de protección a la calidad del servicio profesional.-

Se contrató un Seguro de Vida para los Asociados, esto se logró , gracias a una austera administración de los recursos a cargo de la Escribana Tesorera Estela Torrente.-

Capacitación : Se continuó con el fomento para la participación de los notarios jujeños en jornadas y cursos fuera de la Provincia, a través de Subsidios de pasajes.- También se continuó entregando pasajes a los escribanos que por méritos propios integraban Organizaciones Notariales en el orden Nacional, solicitándoles que de algún modo volcaran a los colegas del medio sus experiencias y conocimientos recogidas en esos ámbitos.- Se propició la integración de colegas jujeños como Miembros integrantes de Jornadas y comisiones en el orden Nacional.- Se organizaron conferencias sobre temáticas novedosas en el ámbito Político-Jurídico, como el Mercosur; siendo una de las primeras Instituciones que presentó disertaciones sobre la Ley 24.441.- Ambas en nuestra Ciudad y a cargo de notables juristas de Tucumán y Buenos Aires, como así también contamos con el aporte de la Escribana María Cristina Palacios.- Se realizaron cursos de capacitación en informática a Empleados del Registro Inmobiliario.-

Dirección General de Inmuebles: Nuestro objetivo era limar las asperezas existentes en las relaciones entre los diferentes departamentos de la Dirección, para lograr que los mismos trabajen en equipo y aprovechar la estructura organizativa de esa Dirección.-

Se inició el proceso de Informatización del Registro Inmobiliario con fondos de la Ley Convenio, en el sector Indices.-

Aciertos y errores, esfuerzos compartidos, gratificaciones y sinsabores, alegrías y tristezas.- La vida de las Instituciones es como la vida de cada uno de nosotros , se compone de buenos y malos momentos.- Cuantos más preparados y capacitados estemos para disfrutar los buenos y sortear los malos , mejores serán los resultados.-

No puedo concluir esta nota sin dar las gracias a mis compañeros del Consejo Directivo. Estela Torrente, María Cristina Palacios, Fernando Navarro, y Luis Machado.- También a los demás colegas y a las personas del Colegio.- A mis adversarios y a muchísima

REPORTAJE





EL ESCRIBANO COMO AGENTE DE RETENCIÓN DE LA A.F.I.P.

Primera Parte

El tema relevante del escribano como agente de retención de la AFIP, resulta tan específico en el entender del contador Pacci, Subdirector de la Delegación Jujuy, que ha preferido designar una Contadora para exponer la temática y responder a las preguntas del presente Reportaje, por lo que hemos designado a la escribana Patricia Ortiz para realizarlo, quien nos ha alcanzado, a pedido de la representante a este efecto por la AFIP, las resoluciones Nros. 3319/91, 4120/96 y 738/99 para que se publicaran como material previo a las preguntas del reportaje cuyas respuestas se editarán desde el próximo número de esta Revista.-

Se agrega separatas de Resoluciones.



Separata

I. RESOLUCIÓN GENERAL DGI N°3319/1991 (Boletín Oficial 26/02/91, DGI N°448/9, Pág.328).-

TEMA: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES-RETENCIONES IMPOSITIVAS: REGIMEN JURÍDICO-PERSONAS FÍSICAS- SUCESIÓN INDIVISA (TRIBUTARIO).

CONSIDERANDO:

Que el Título VII de la Ley N° 23905, estable un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles. Que, en consecuencia, se estima procedente implementar un régimen de retención del precitado tributo, fijando las obligaciones, como asimismo los plazos, requisitos y demás condiciones ordenados para la consecución del aludido régimen.

Por ello, de conformidad con lo aconsejado por la Dirección Legislación y en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 7° y 29 de la Ley N° 11683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones y 17 de Ley N° 23905.

Referencias Normativas:

- : LEY DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, Artículo N° 7.
- : LEY DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, Artículo N° 29.
- : IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL, Artículo N° 17.
- : IMPUESTO A LA TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL (Título VII).

EL DIRECTOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA.

RESUELVE:

I. OPERACIONES SUJETAS A RETENCIÓN (artículo 1)

Artículo 1

Art. 1°.- Las operaciones que tengan por objeto la transmisión a título oneroso

del dominio de bienes inmuebles ubicados en el país - con los alcances previstos en el artículo 9º de la Ley Nº 23.905 - quedan sujetas al régimen de retención que, con relación al impuesto a la transferencias de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas, se establece por la presente resolución general, en la medida que dicha transferencia no se encuentra alcanzada por el impuesto a las ganancias.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo Nº 9

II. SUJETOS OBLIGADOS A ACTUAR COMO AGENTE DE RETENCIÓN (Artículo 2)

Artículo 2

Art. 2º.- A los fines del presente régimen, se encuentran obligados a actuar como gentes de retención:

1. Los escribanos de Registro de la Capital Federal, Provincias y ex-Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, o quienes los sustituyan, teniendo en cuenta al efecto las disposiciones contenidas en el artículo 12 de Ley Nº 23.905 en cuanto a la configuración de al transferencias gravada.

2. Los adquirentes en los casos de boletos de compraventa o documento equivalente, cuando las operaciones se realicen sin intervención de escribanos, en tanto se configure la situación prevista en el inciso a) del artículo 12 citado en el punto anterior.

3. Los cesionarios de boletos de compraventa o documento equivalente, en los supuestos de operaciones realizadas en las condiciones indicadas en el punto anterior.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo Nº 12

III. SUJETOS POSIBLES DE RETENCIÓN (artículo 3)

Artículo 3

Art. 3º- Serán sujetos posibles de las retenciones que se establecen por la presente resolución general, respecto de las operaciones previstas en el artículo 1º.

1.- Las personas existencia visibles, capaces e incapaces, según el derecho común.



2.- Las sucesiones indivisas, mientras no exista declaratoria de herederos o no se haya declarado válido el testamento que cumpla la misma finalidad.

IV. PRECIO DE TRANSFERENCIA (artículo 4 al 5)

Artículo 4

Art. 4º- Corresponderá considerar como precio e transferencia, a los fines del presente régimen, el que surja de la traslativa de dominio, o en su caso, del boleto de compra-venta o documento equivalente, teniendo en cuenta la previsto en el segundo párrafo del artículo 82 y en el artículo 11 de Ley Nº 23.905.

Cuando resulten de aplicación las disposiciones del artículo 11 citado anteriormente y el precio de plaza del bien no fuera conocido, podrá tenerse en cuenta a ese fin, la base imponible fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares. Dicha base imponible se actualizará conforme la variación operada en el Índice de precios mayoristas nivel general que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, entre el penúltimo mes anterior al de la valuación fiscal y el penúltimo mes anterior al del nacimiento de la obligación respectiva.

De no contarse con ninguna de las bases de cálculo previstas en el párrafo anterior, deberá presentarse ante la dependencia de la jurisdicción en que se encuentre ubicada el inmueble, con no menos de veinte (20) días de anticipación al otorgamiento del acto gravado, una nota con la valuación que el sujeto responsable del impuesto pretende asignarle al bien, detallando las características peculiares del mismo y demás circunstancias, la que podrá ser ratificada o -en su caso- rectificada por la Dirección General, pudiendo requerírsele nuevos elementos a los fines de la valuación correspondiente, dentro del plazo que al efecto establezca este organismo.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo Nº 11

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo Nº 8

Artículo 5

Art. 5- En la enajenación de bóvedas o sepulcros el valor de transferencia comprenderá el terreno objeto de la concesión y lo edificado sobre él, siendo de aplicación, las disposiciones del artículo anterior.

V. DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DEL IMPORTE A RETENER (artículo 6)

Artículo 6

Art. 6º- El importe que los sujetos mencionados en el artículo 2º deberán rete-



ner, se determinará aplicando al valor total de transferencia a que se refiere el artículo anterior, la tasa fijada en el artículo 13 de Ley N° 23.905 - quince por mil (150/00).

Referencia Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo N° 8

VI. INGRESOS DE LOS IMPORTES RETENIDOS PLAZO Y FORMA (artículo 7 al 8)

Artículo 7: Texto vigente según RG DGI N° 3461/1992

Art. 7°- Los importes retenidos de conformidad con las disposiciones del artículo anterior, deberán ingresarse en la forma que, para cada caso, se establece a continuación:

1. Escribanos:

1.1. Hasta el tercer día hábil inclusive, posterior al vencimiento de cada uno de los períodos que se fijan seguidamente:

- Primer período: del 1° al día 15 inclusive de cada mes calendario.
- Segundo período: del día 16 al último día inclusive del respectivo mes calendario.

1.2. En las ventas judiciales, el ingreso de las sumas que deban ser retenidas conforme con el presente régimen, se efectuará en forma individual, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de practicada la retención o retirados los fondos del expediente.

2. Agentes de retención indicados en los puntos 2 y 3 del artículo 2°: el ingreso respectivo se efectuará de acuerdo con el mecanismo dispuesto en el apartado 1.2 del punto anterior del presente artículo.

Modificado Por:

· RG DGI N° 3461/1992, Artículo N° 2 ((B.O: 1992 02 04) Sustituye en el art. 7°, pto. 1, el apartado 1.1)

Texto Anterior Artículo 7: Texto según RG DGI N° 3333/1991

Art. 7°- Los importes retenidos de conformidad con las del artículo anterior, deberán ingresarse a aquella en que corresponda efectuar las retenciones, con excepción del supuesto indicado en el punto 1.2 de este artículo.

1. Escribanos:

1.1. Semanalmente, en forma global, hasta el segundo día hábil de la semana inmediata siguiente a aquella en que corresponda efectuar las retenciones, con excepción del supuesto indicado en el punto 1.2 de este artículo.



A los fines de los indicado en el párrafo anterior, se entiende por período semanal el comprendido entre los días lunes a domingo.

1.2. En las ventas judiciales, el ingreso de las sumas que deban ser retenidas conforme con el presente régimen, se efectuará en forma individual, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de practicada la retención o retirados los fondos del expediente.

2. Agentes de retención indicados en los puntos 2 y 3 del artículo 2º: el ingreso respectivo se efectuará de acuerdo con el mecanismo dispuesto en el apartado 1.2 del punto del presente artículo.

Modificado Por:

RG DGI N° 3333/1991, Artículo N° 1 ((B.O: 1991 03 25) Sustituye en el art. 7º, pto. 1, el apartado 1.1)

Art.7º- Los importes retenidos de conformidad con las disposiciones del artículo anterior, deberán ingresarse en la forma que, para cada caso, se establece a continuación:

1. Escribanos:

1.1. Semanalmente, en forma global, hasta el segundo día hábil de la semana inmediata siguiente a aquella en que corresponda efectuar las retenciones, con excepción del supuesto indicado en el punto 1.2 de este artículo.

1.2. En las ventas judiciales, el ingreso de las sumas que deban ser retenidas conforme con el presente régimen, se efectuará en forma individual, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de practicada la retención o retirados los fondos del expediente.

2. Agentes de retención indicados en los puntos 2 y 3 del artículo 2º: el ingreso respectivo se efectuará de acuerdo con el mecanismo dispuesto en el apartado 1.2 del punto del presente artículo.

Artículo 8

Art. 8º- El ingreso de los importes retenidos se efectuará en cualquier de los bancos habilitados, utilizando el formulario boleta de depósito N° 99, excepto de tratarse de agentes de retención que se encuentren bajo jurisdicción de la Dirección Grandes Contribuyentes Nacionales, quienes cumplimentarán el mencionado ingreso mediante depósito a realizar en la Oficina N° 53 del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, mediante la boleta de depósito F. N° 105.

VENTAS JUDICIALES (Artículo 9 al 10)

VII. OPERACIONES ESPECIFICAS. TRATAMIENTO (Artículo 9 al 10)

Artículo 9

Art. 9- En las ventas judiciales el escribano interviniente aplicará las disposiciones de la presente resolución general y solicitará - con anterioridad al acto de escrituración - la extracción de fondos del expediente respectivo, a los fines de ingresar el importe de la

retención que realice.

Cuando los jueces, por rebeldía de los ejecutados, otorguen directamente las escrituras, el escribano interviniente deberá actuar conforme lo previsto en el párrafo anterior.

Artículo 10

Art. 10- A los fines previsto en el artículo anterior, cuando los fondos fueran suficientes, el escribano ingresará el importe de la retención que pudiera ser cumplida con la totalidad de la suma disponible y actuará como agente de información por la diferencia. Asimismo, el escribano queda obligado a actuar como agente de información cuando no existieran fondos disponibles.

La obligación de información dispuesta en el párrafo precedente, se cumplirá mediante presentación de nota que indique:

1. Lugar y fecha.
2. Apellido y nombre, domicilio, número de Registro y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), del escribano interviniente.
3. Apellido y nombre, domicilio y de corresponder, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), de la parte enajenante.
4. Fecha en que tuvo lugar la operación de venta, juzgado interviniente y número de escritura.
5. Importe por el cual se efectuó la venta y monto del impuesto que no pudo ser retenido.
6. Datos que permitan identificar el bien enajenado.

La presentación de la mencionada nota se formalizará ante la dependencia de este Organismo en la cual el escribano se encuentra inscripto como agente de retención, hasta el último día hábil de cada mes por las operaciones escrituradas en el curso del mes anterior.

PODERES ESPECIALES IRREVOCABLES (Artículo 11)

Artículo 11

Art. 11- Los escribanos intervinientes en el otorgamiento de poderes especiales irrevocables que identifiquen un inmueble determinado, respecto del cual se celebró boleto de compraventa y se otorgó posesión del bien, deberán actuar como agentes de retención, aplicando en tal sentido las normas que para cada situación se establecen por la presente.

VIII. CASOS EN QUE NO CORRESPONDE RETENER (Artículo 12)

Artículo 12: Texto vigente según RG AFIP N° 124/1998

Art. 12- El escribano interviniente no deberá actuar como agente de retención en los casos que se indican a continuación:

1. Cuando se trate de transferencias alcanzadas por el impuesto a las ganancias.
2. Cuando se efectúe la opción prevista en el artículo 14 de ley N° 23.905.
3. En los casos de transferencias de inmuebles previstas en el artículo 10 de la Ley citada en el punto anterior.
4. Cuando la transferencias del bien responda a una operación de expropiación realizada a favor del Estado Nacional, provinciales o municipales.
5. Cuando hubieran actuado como agentes de retención los sujetos a que se refieren los puntos 2 y 3 del artículo 2° de conformidad con el régimen de esta resolución general. A dichos efectos los enajenantes quedan obligados a entregar al escribano copia autenticada del comprobante que acredite - con relación a la operación a escriturar - la retención practicada y el ingreso del importe retenido.

De haberse realizado cesiones intermedias hasta el momento de la escrituración, el obligado a cumplir el requisito señalado en el párrafo anterior será el cesionario interviniente en última instancia. En este supuesto, cuando los cesionarios intermedios no demostraren haber actuado como agentes de retención, el escribano interviniente deberá dejar constancia de la omisión en el texto de la respectiva escritura.

6. En todas aquellas operaciones que se encuentren excluidas del ámbito de la Ley N° 23.905, Título VII.

7. Cuando la transmisión de dominio se efectúe en el marco de la ley N° 24374, y no media transferencia de fondos entre los interesados durante el trámite instituido por la misma.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. (Título VII)

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS, BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo N° 14

Modificado Por:

· RG AFIP N° 124/1998, Artículo N° 2 ((B.O: 1998 04 24) Incorpora como punto 7 del art. 12)

Texto Anterior Artículo 12: Texto original según RG DGI N° 3319/1991

Art. 12- El escribano interviniente no deberá actuar como agente de retención en los casos que se indican a continuación:

1. Cuando se trate de transferencias alcanzadas por el impuesto a las ganancias.

2. Cuando se efectúe la opción prevista en el artículo 14 de ley N° 23.905.

3. En los casos de transferencias de inmuebles previstas en el artículo 10 de la Ley citada en el punto anterior.

4. Cuando la transferencias del bien responda a una operación de expropiación realizada a favor del Estado Nacional, provinciales o municipales.

5. Cuando hubieran actuado como agentes de retención los sujetos a que se refieren los puntos 2 y 3 del artículo 2° de conformidad con el régimen de esta resolución general. A dichos efectos los enajenantes quedan obligados a entregar al escribano copia autenticada del comprobante que acredite - con relación a la operación a escriturar - la retención practicada y el ingreso del importe retenido.

De haberse realizado cesiones intermedias hasta el momento de la escrituración, el obligado a cumplir el requisito señalado en el párrafo anterior será el cesionario interviniente en última instancia. En este supuesto, cuando los cesionarios intermedios no demostraren haber actuado como agentes de retención, el escribano interviniente deberá dejar constancia de la omisión en el texto de la respectiva escritura.

6. En todas aquellas operaciones que se encuentren excluidas del ámbito de la Ley N° 23.905, Título VII.

IX. OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS A OBSERVAR POR LOS AGENTES DE RETENCIÓN (Artículo 13)

Art. 13- Los agentes de retención quedan obligados, con relación a las retenciones efectuadas a:

1. Entregar al sujeto pasible de la retención un comprobante en el que deberán constar los siguientes datos:

1.1. Apellido y nombre, domicilio y, de corresponder clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), de los enajenantes.

1.2. Fecha, concepto e importe de la operación sujeta a retención.

1.3. Impuesto por el cual se practicó la retención, monto de la misma, lugar y fecha del respectivo depósito.

1.4. Fecha y número de escritura, en su caso.

1.5. Apellido y nombre o denominación, domicilio y, de corresponder, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) del agente de retención.

1.6. Apellido, nombre y carácter que reviste la persona habilitada para suscribir el comprobante.

El mencionado comprobante deberá ser entregado dentro de los tres (3) días hábiles efectuado el depósito de la retención correspondiente.

2. De tratarse de operaciones con intervención de escribanos, además de cum-



plimentar los requisitos previstos en el punto anterior, éstos deberán:

2.1 Dejar constancia en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación.

Modificado Por:

RG DGI N° 4087/1995, Artículo N° 5 ((B.O: 1995 11 27) Deroga el punto 2.2.)

Texto Anterior Artículo 13: Texto original según RG DGI N° 3319/1991

Art. 13- Los agentes de retención quedan obligados, con relación a las retenciones efectuadas a:

1. Entregar al sujeto pasible de la retención un comprobante en el que deberán constar los siguientes datos:

1.1. Apellido y nombre, domicilio y, de corresponder clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), de los enajenantes.

1.2. Fecha, concepto e importe de la operación sujeta a retención.

1.3. Impuesto por el cual se practicó la retención, monto de la misma, lugar y fecha del respectivo depósito.

1.4. Fecha y número de escritura, en su caso.

1.5. Apellido y nombre o denominación, domicilio y, de corresponder, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) del agente de retención.

1.6. Apellido, nombre y carácter que reviste la persona habilitada para suscribir el comprobante.

El mencionado comprobante deberá ser entregado dentro de los tres (3) días hábiles efectuado el depósito de la retención correspondiente.

2. De tratarse de operaciones con intervención de escribanos, además de cumplimentar los requisitos previstos en el punto anterior, éstos deberán:

2.1 Dejar constancia en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura matriz del importe de la retención que hubiera sido efectuada o, en su caso, su improcedencia, con aclaración de la causa justificante de dicha situación.

2.2. Presentar ante la dependencia de la Dirección General Impositiva en que se encontraren inscriptos - hasta el día 20 del mes - el formulario de declaración jurada N° 465, que por la presente se aprueba, por las operaciones que hubieran sido escrituradas en el mes inmediato anterior.

Texto relacionado (observado por):

RG DGI N° 3332/1991, Artículo N° 1 ((B.O: 1991 03 26) Punto 2.2)



X. PERSONAS FÍSICAS O SUCESIONES INDIVISAS RESIDENTES EN EL EXTERIOR (artículo 14)

Artículo 14

Art. 14- Cuando se trate de las situaciones previstas en el artículo de la Ley N° 23.905, este Organismo extenderá un certificado para ser entregado al escribano actuante en el que constará que la transferencia del inmueble se encuentra alcanzada por el impuesto de la Ley citada anteriormente.

A tales efectos los residentes en el exterior o sus representantes legales en el país, deberán solicitar mediante nota la extensión del mencionado certificado - en la dependencia jurisdiccional donde se encuentre ubicado el inmueble - con una anterioridad no menor a veinte (20) días de la fecha en que se celebrará la escrituración. Dicha nota contendrá como los siguientes datos:

1. Lugar y fecha.
2. Carácter invocado por el presentante.
3. Apellido y nombre o denominación, domicilio y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) o condición de no inscripto, de la parte compradora.
4. Detalle de la operación y datos que permitan identificar el bien enajenado.
5. Importe por el cual se efectúa la operación.
6. Apellido y nombre, domicilio, número de Registro y clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.), del escribano interviniente.
7. Presentar cualquier medio de prueba fehaciente por el cual demuestre la titularidad del inmueble y su condición de persona física o sucesión indivisa.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo N° 16

XI. RÉGIMEN OPCIONAL DE NO RETENCIÓN (artículo 15)

Artículo 15

Art. 15- Tratándose de la opción prevista en el artículo 14 de la Ley N° 23.905, el contribuyente deberá entregar al agente de retención interviniente una nota simple con carácter de declaración jurada explicitando la opción formulada.

El escribano interviniente, luego de la escrituración, deberá adjuntar a la declaración jurada F. N° 465 que corresponda al mes en que aquel acto tenga lugar, copia debidamente autenticada de la nota ejercida en cualquiera de las oportunidades fijadas en el segundo párrafo del artículo 14 citado anteriormente.



Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo N° 14

XII. VIGENCIA (Artículo 16)

Artículo 16

Art. 16- La presente resolución general comenzará a partir del día siguiente al de su publicación.

XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS (Artículo 17 al 18)

Artículo 17

Art. 17- Las escrituras públicas, por las que no se practicaron las retenciones, otorgadas desde el día 19 de febrero de 1991 hasta el día de publicación de la presente resolución general en el Boletín Oficial, deberán ser informadas por los escribanos intervinientes en el formulario de declaración jurada F. N° 465 correspondiente al mes de febrero del corriente año.

Las personas físicas y sucesiones indivisas que transfirieron inmuebles por el período arriba mencionado deberán ingresar su obligación hasta el día 15 de marzo de 1991, inclusive, en las condiciones señaladas en el artículo 8° de la presente resolución general.

Para aquellos contribuyentes que ejercieron la opción del artículo 14 de la Ley N° 23.905, será requisito indispensable presentar la nota a que alude el artículo 15 de esta resolución general, ante la dependencia en que se encuentran inscriptos en el impuesto a las ganancias o, de no contar con esta condición, en la correspondiente al último domicilio legal de los mismos.

Referencias Normativas:

: IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESIONES INDIVISAS. BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA DONACIONES PROVENIENTES DE TRATADOS DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL. Artículo N° 14

Textos relacionados (observado por):

- RG DGI N° 3332/1991, Artículo N° 1 ((B.O: 1991 03 26) Primer párrafo)

Artículo 18

Art. 18- Regístrese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

FIRMANTES

Ricardo Cossio



**II.- RESOLUCIÓN GENERAL DGI N°4120/96
(Boletín Oficial del 8/02/96 y DGI N°507, 03/96,
Pág. 474).-**

**TEMA
IMPUESTO A LAS GANANCIAS -DEBER DE INFORMACIÓN
AL FISCO-AGENTES DE INFORMACIÓN.**

VISTO

VISTO que los regímenes de información dispuesto por este Organismo facilitan la estructuración de sistemas, procedimientos y planes destinados a optimizar la acción fiscalizadora y el control de las obligaciones fiscales, y

CONSIDERANDO

Que razones a administración tributaria, aconsejan el establecimiento de un sistema a través del cual los sujetos comprendidos en el artículo 49, incisos a) y b) de la Ley de Impuestos a las Ganancias, texto ordenado en 1986 y sus modificaciones, deberán informar respecto de las personas físicas y sucesiones indivisas que tengan participación en el capital de las mismas, así como de otros sujetos que potencialmente exterioricen capacidad contributiva frente al impuesto sobre los bienes personales.

Que a dichos fines, se considerarán las acciones, cuotas, participaciones sociales, cuotas parte de fondos comunes de inversión y otros títulos valores representativos de capital social o equivalente, valuados de conformidad con las normas emanadas de la Ley del mencionado impuesto sobre los bienes personales.

Que con tal motivo , procede reglar la forma, plazos y condiciones para el cumplimiento del régimen que se implanta por la presente resolución general.

Que por tanto se entiende necesario, disponer la utilización de un formulario que facilite el detalle de los datos requeridos, y consecuentemente habilitar el uso de soportes magnéticos en atención al número de sujetos a informar..

Que han tomado la intervención que les compete las Direcciones de Legislación y de Programas y Normas de Fiscalización.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 7° de la Ley N° 11.683 texto ordenado en 1978 y sus modificaciones.

Referencias Normativas:

- LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS, Artículo N° 49 (Incisos a) y b) .
- LEY DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, Artículo N° 7.

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL IMPOSITIVA

RESUELVE:



Artículo 1

ARTÍCULO 1º.- Los sujetos comprendidos en el artículo 49, incisos a) y b) - excepto las empresas unipersonales y las sociedades cooperativas- de las Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1986 y sus modificaciones y los fondos comunes de inversión, quedan obligados a informar respecto de:

1. Las personas físicas y sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país y en el exterior- que al 31 de diciembre de cada año resulten titulares o tengan participación en el capital social o equivalente (títulos valores privados - incluidas las acciones escriturales-, cuotas y demás participaciones sociales, cuotas partes de los fondos comunes de inversión);

2. Las sociedades, empresas, establecimientos estables, patrimonios de afectación o explotaciones domiciliados o, en su caso, radicados o ubicados en el exterior que al 31 de diciembre de cada año resulten titulares o tengan la participación a que se refiere el punto anterior;

3. Los sujetos distintos de los mencionados en los puntos 1. y 2. precedentes, que tengan participación en el capital social o equivalente, y

4. Los directores, gerentes, administradores, síndicos y miembros del consejo de vigilancia.

Referencias Normativas:

- LEY DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS, Artículo N° 49 (Incisos a) y b) .

Textos relacionados (observado por):

- RG DGI N° 4153/1996, Artículo N° 2
- RG DGI N° 4153/1996, Artículo N° 1 (punto 4)
- RG DGI N° 999/2001, Artículo N° 1

ARTÍCULO 2

ARTÍCULO 2.- A los fines dispuestos en el artículo anterior, la información a suministrar estará referida al 31 de diciembre del año calendario a informar y contendrá los siguientes datos:

1. De tratarse de los sujetos mencionados en los puntos 1. y 2. del artículo 1º:

1.1. Nombres y apellido, clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) o código único de identificación laboral (C.U.I.L.) y domicilio. En caso de no poseerse las referidas identificaciones, corresponderá informar el tipo y número de documento cívico, o de tratarse de extranjeros cédula de identidad o pasaporte o, en su defecto, código de país según Anexo A de la Resolución General N° 3.419, sus complementarias y modificatorias. respecto de los sujetos mencionados en el punto 2. del artículo 1º denominación y domicilio completos, así como el referido código de país.

1.2. Cantidad de acciones, cuotas y porcentaje de las demás participaciones





sociales, y -en su caso- su valor nominal, y cantidad de cuotas parte de fondos comunes de inversión.

1.3. Valor de las acciones, cuotas, participaciones y cuotas parte, el que se establecerá de acuerdo con el procedimiento de valuación dispuesto en los incisos h) e y) del artículo 22 de la Ley N° 23.966, Título VI y su modificatoria (impuesto sobre los bienes personales) y sus normas reglamentarias.

1.4. Saldos acreedores para el agente de información, correspondiente a los sujetos a informar y que no fueron tenidos en cuenta a los efectos de determinar el previsto en el punto 1.3. precedente, por tener tratamiento igual al de un tercero.

2. De tratarse de los sujetos mencionados en el punto 3. del artículo 1°: Cantidad de acciones, cuotas y porcentaje de las demás participaciones sociales, y su valor nominal, y cantidad de cuotas parte de fondos comunes de inversión., en forma global.

3. De tratarse de los sujetos mencionados en el punto 4 del artículo 1°:

3.1. Nombres y Apellido, clave única de identifica tributaria (C.U.I.T.) o código único de identificación laboral (C.U.I.L.) y domicilio. En caso de no poseerse las referidas identificaciones, corresponderá informar el tipo y número de documento cívico, o de tratarse de extranjero cédula de identidad o pasaporte.

3.2. Además de la información descripta precedentemente, se deberá indicar la fecha a partir de la cual han desarrollado en forma ininterrumpida esas funciones.

En los casos en que los sujetos a los que se refiere este punto sean, a su vez, titulares de participaciones societarias, deberán proporcionarse además a su respecto, los datos enumerados en el punto 1. precedente.

Referencias Normativas:

- RG DGI N° 3419/1991, (Anexo A)
- IMPUESTO A LOS COMBUSTIBLES LIQUIDOS, IMPUESTO A LOS COMBUSTIBLES GASEOSOS, IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES Y FINANCIAMIENTO DEL RÉGIMEN NACIONAL DE PREVISIÓN SOCIAL., Artículo N° 22 (Incisos h) e y) del título VI)

Artículo 3

ARTÍCULO 3°- Los agentes de información que revistan el carácter de sociedad anónima o en comandita por acciones, suministrarán los datos requeridos por las acciones al portador, conforme al siguiente procedimiento:

1. Identificando a quienes sean titulares de las citadas acciones al 31 de Diciembre del año a informar, según los datos que sean de conocimiento de la sociedad.

2. En defecto de los datos mencionados en el punto anterior, identificando a los respectivos titulares de acuerdo con las constancias obrantes- en el año a informar-, en los registros de accionistas, de asistencia a asamblea o de depósito de acciones.

3. Las participaciones accionarias correspondientes a titulares que no pudieran



ser identificados, en virtud de no poseer el agente de información, ni los datos, ni las constancias a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores, deberán ser informadas en forma global.

ARTICULO 4.

Art. 4º- La obligación de información deberá ser cumplimentada mediante la entrega de soporte magnético cuando la misma corresponda a cinco (5) o más sujetos a informar.

Cuando la cantidad de sujetos a informar en el período resulte inferior a cinco (5) la obligación podrá cumplimentarse mediante la presentación del formulario de declaración jurada N° 657 (Anverso, Reverso) que se aprueba por la presente resolución general y forma parte integrante de la misma, excepto cuando el agente de información sea un fondo común de inversión.

La información que se suministre mediante el soporte magnético o el formulario de declaración jurada señalados, deberá ser firmada por quien acredite investir facultades suficientes para representar al agente de información, así como también -en su caso- por el síndico o miembro del consejo de vigilancia.

La presentación a que se refieren los párrafos precedentes, se efectuará hasta la fecha del año siguiente al que corresponde la información que, de acuerdo a la terminación de la clave única de identificación tributaria (C.U.I.T.) del agente de información, se fija seguidamente:

TERMINACIÓN C.U.I.T.

FECHA DE VENCIMIENTO

0 - 1	13 de mayo, inclusive
2 - 3	14 de mayo, inclusive
4 - 5	15 de mayo, inclusive
6 - 7	16 de mayo, inclusive
8 - 9	17 de mayo, inclusive

Textos relacionados (observando por):

RG AFIP N° 183/1998, Artículo N° 1 (Establece para el año calendario 1999 las fechas de vencimiento general)

RG AFIP N° 720/1999, Artículo N° 1 (Establece fechas de vencimiento general para el año calendario 2000)

RG AFIP N° 937/2000, Artículo N° 1 (Se establece fechas de vencimiento para el año calendario 2001)

ARTÍCULO 5

Art. 5º- En aquellos casos en que la información se suministre mediante soportes magnéticos, se observarán las especificaciones técnicas y diseños de registros que al efecto disponga este Organismo.

Textos relacionados (observado por):

RG DGI N° 4143/1996, Artículo N° 1 (Aprueba especificaciones técnicas y diseños de registro a fin de cumplimentar art.)



ARTÍCULO 6

Art. 6º- El incumplimiento total o parcial al régimen de información establecido por la presente , implicará la aplicación de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1978 y sus modificaciones, y podrá dar lugar a la exclusión del agente de información del régimen dispuesto en las Resoluciones Generales N° 3.125 y 3.337 y sus respectivas modificaciones.

Referencias Normativas:

- RG DGI N° 3125/1990
- RG DGI N° 3337/1991
- LEY PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO.

ARTÍCULO 7

Art. 7º- El régimen que se establece en esta resolución general, deberá ser cumplimentado a partir de la información correspondiente al 31 de diciembre de 1995, inclusive.

ARTÍCULO 8

Art. 8º- Regístrese, publíquese, desde a la Dirección nacional del Registro Oficial y archívese.

FIRMANTES

HUGO GAGGERO.

**III. RESOLUCIÓN GENERAL AFIP N°738/99.
(Boletín Oficial del 20/12/99 y AFIP N°30, 01/2000,
Pág.62).-**

**TEMA
PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO - PROGRAMAS
APLICATIVOS - RETENCIONES IMPOSITIVAS - PERCEP-
CIÓN DE IMPUESTOS.**

VISTO

VISTO la Resolución General N° 4.110 (DGI), sus modificatorias y complementarias, y

Referencias Normativas:

· RG DGI N° 4110/1996

CONSIDERANDO

Que, mediante la norma citada en el visto, los responsables que actúan en carácter de agentes de retención y/o percepción respecto de los distintos regímenes dispuestos por este Organismo, deben informar e ingresar los importes retenidos y/o percibidos, mediante el empleo del Sistema Integrado Tributario denominado "DGI - STRIB - SICORE VERSIÓN 1.00".

Que, a fin de posibilitar a este Organismo el adecuado procesamiento de la mencionada información, y el control de la imputación de las retenciones y percepciones, corresponde aprobar una nueva aplicación que utilice la plataforma S.I.A.p "Sistema Integrado de Aplicaciones".

Que, por otra parte, resulta necesario dotar al sistema de una interfase que permita la generación automática de los certificados, para los sujetos pasibles domiciliados en el país o en el exterior, la consideración de agentes de retención y/o percepción esporádicos o por escasos importes, el ingreso individual de las retenciones y/o percepciones practicadas, cuando el respectivo régimen lo exige, así como la emisión de adecuados archivos de consulta para los responsables.

Que, consecuentemente, debe sustituirse la Resolución General N° 4.110 (DGI), sus modificatorias y complementarias, el efectos de establecer la normativa necesaria para habilitar la nueva aplicación.

Que han tomado la intervención que les compete las Direcciones de legislación, de Programas y Normas de Recaudación, de Programas y Normas de Fiscalización y de Informática Tributaria.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 11 de la Ley 11.683, texto ordenado el 1998 y sus modificaciones, y el artículo 7° del Decreto N° 618, de fecha 10 de Julio de 1997.



Referencias Normativas:

- RG DGI N° 4110/1996
- LEY DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO, Artículo N° 11
- DECRETO N° 618/1997, Artículo N° 7

Por ello,

EL ADMINISTRADOR FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1

Art. 1°- Los agentes de retención y/o percepción que deban actuar como tales, conforme a los regímenes que se indica en el disposiciones que se establecen en la presente Resolución General.

Asimismo, están comprendidos en las disposiciones del párrafo anterior, la información y el ingreso de los siguientes conceptos, cuando las normas específicas que los regulan así lo establezcan:

a) Ingresos sustitutos de retenciones, en carácter de regímenes excepcionales o especiales de ingreso, a cargo de los sujetos receptores de los importes de las rentas u operaciones, como beneficiarios de los pagos u otro carácter.

b) Ingresos a cargo de los receptores de los importes de las rentas u operaciones, por imposibilidad u omisión de la actuación que corresponde al respectivo agente de retención.

Cuando en la presente Resolución General se mencionen retenciones, deberá entenderse tal expresión comprensiva de los conceptos referidos en el párrafo anterior, originando asimismo, las obligaciones que correspondan para los respectivos responsables.

ARTÍCULO 2

Art. 2°- Los sujetos mencionados en el artículo precedente deberán:

a) Ingresar el importe total de las retenciones practicadas desde el día 1 al 15, ambos inclusive, de cada mes, correspondiente a cada uno de los distintos impuestos, según el detalle del Anexo Y, hasta el día del mismo mes que, de acuerdo con la terminación de la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), fije el cronograma de vencimientos que se establezca para cada año calendario (respecto del año 1999 rigen las fechas de vencimiento dispuestas por la Resolución General N° 183 y sus complementaria y con relación al año 2000, las establecidas por la Resolución General N° 720).

b) Informar normativamente las retenciones y/o percepciones practicadas en el curso de cada mes calendario, e ingresar el saldo resultante de la declaración jurada, hasta el día del mes inmediato siguiente que fije el cronograma referido en el inciso anterior.

Cuando algunas de las fechas de vencimiento establecidas en los incisos prece-



dente coincida con día feriado o inhábil, la misma, así como las posteriores, se trasladarán correlativamente al o a los días hábiles inmediatos siguientes.

Los ingresos podrán también efectuarse de manera individual -por cada retención y/o percepción- hasta las fechas de vencimiento que correspondan a la fecha en que se practicaron.

Los pagos realizados "en forma individual o global" se considerarán ingresos a cuenta de los importes que se determinen por cada período mensual o, en su caso, por cada período semestral cuando se aplique el procedimiento que establece el Título II.

Referencias Normativas:

- RG AFIP N° 183/1998
- RG AFIP N° 720/1999

Textos relacionados (observado por):

- RG AFIP N° 814/2000, Artículo N° 3 (Plazo especial para información de regímenes s/Anexo RG 768 practicados durante el mes de febrero de 2000.)
- RG AFIP N° 937/2000, Artículo N° 1 (Se establecen fechas de vencimiento para el año calendario 2001.)

TITULO 1 (Artículo 3 al 13)

CAPITULO A- RETENCIÓN Y/PERCEPCIONES EFECTUADAS ENTRE LOS DÍA 1 Y 15 DE CADA MES CALENDARIO (Artículo 3)

ARTÍCULO 3

Art. 3°- El ingreso de las retenciones dispuesto en el inciso a) del artículo anterior se efectuará en las instituciones bancarias que, en cada caso, se indican:

a) Responsables que se encuentren dentro de la jurisdicción de la Dirección de Grandes Contribuyentes Nacionales: en el Anexo Operativo del banco de la Nación Argentina, habilitado en la Dirección de Grandes Contribuyentes Nacionales.

b) Responsables comprendidos en el Capítulo II de la Resolución General N° 3.423 (DGI) y sus modificaciones; en la institución bancaria habilitada en la respectiva dependencia.

c) Demás responsables: en cualquiera de las instituciones bancarias habilitadas a tal efecto.

A fin de efectuar el pago correspondiente, los responsables que se indican a continuación deberán concurrir con los siguientes elementos:

1. Los citados en los precedentes incisos a) y b); el volante de pago F. 799/ S, emitido mediante la aplicación que dispone el artículo 4° de esta Resolución General.

Como constancia de pago, el sistema emitirá un comprobante F. 170, o en su caso, el que imprima conforme a lo dispuesto por la Resolución General N° 3.886 (DGI).



2. Los indicados en el inciso c):

2.1. con la constancia de inscripción, la tarjeta identificatoria o cualquier otro documento que, a ese efecto, haya emitido este Organismo, y

2.2. el volante de pago F. 799/S mencionado, que será considerado como formulario de información para el banco correspondiente, no resultando comprobante de pago.

Las entidades bancarias, contra el pago de la obligación, entregarán como constancia un tique que lo acreditará.

Los ingresos deberán efectuarse mediante depósito en efectivo o con cheque de la casa cobradora.

Referencias Normativas:

- RG DGI N° 3423/1991 (Capítulo II.)
- RG DGI N° 3886/1994

CAPITULO B- DECLARACIÓN JURADA (Artículo 4 al 7)

ARTICULO 4

Art. 4°- La información nominativa a que se refiere el inciso b) del artículo 2°, y la determinación global respecto de cada uno de los impuestos indicados en la Tabla contenida en el Anexo I, así como la generación de la respectiva declaración jurada mensual o en su caso, semestral deberán realizarse mediante sistemas computarizados, utilizando la aplicación denominada "SICORE - Sistemas de Control de Retenciones - VERSIÓN 3.0", cuyas características, funciones y aspectos técnicos para su uso se especifican en el Anexo III de esta Resolución General.

El funcionamiento de la aplicación que se dispone por la presente requiere tener preinstalado el S.I.A.p - Sistemas Integrado de Aplicaciones - Versión 3.0, aprobado por la Resolución General N° 462.

Referencias Normativas:

- RG AFIP N° 462/1999

Textos relacionados (observado por):

- RG AFIP N° 1002/2001, Artículo N° 1

Artículo 5

Art. 5°- la solicitud de la Aplicación SICORE Sistema de control de Retenciones "VERSION 3.0" se podrá efectuar a partir del día inmediato siguiente al de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial, en la dependencia de este Organismo en la que el responsable se encuentre inscripto, mediante la presentación del formulario N° 4001 y la entrega simultánea de UN (1) disquete de TRES PULGADAS Y MEDIA (3 1/2) HD , sin uso.



Asimismo, dicha aplicación podrá ser transferida de la página Web (<http://www.afip.gov.ar>).

Artículo 6

Art. 6º- Los sujetos indicados en el artículo 1º deberán presentar:

a) Uno o más disquetes de TRES PULGADAS Y MEDIA (3 1/2) HD -rotulados con indicación de: SICORE, apellido y nombres o denominación, Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y período que se declara (mes y año)-, y

b) el formulario de declaración jurada N° 744, por original.

Ambos elementos son generados por la aplicación provista por este Organismo, y se presentarán aun cuando no se hubieran practicado retenciones y/o percepciones, en tal caso, sin consignar dato alguno.

La presentación deberá efectuarse conforme a lo que seguidamente se indica para cada responsable:

1. Comprendidos en los sistemas diferenciados de control dispuestos por las Retenciones Generales N° 3.282 (DGI) y N° 3.423 (DGI) -Capítulo II- y sus respectivas modificatorias y complementarias: en el puesto Sistema de Atención Directa (S.A.D.) de la dependencia que efectúa el control de sus obligaciones.

2. No comprendidos en el inciso anterior: en las instituciones bancarias habilitadas por este organismo, de acuerdo con los sistemas "OSIRIS" u "OSIRIS EN LINEA", o mediante las "TERMINALES DE AUTOSERVICIO", dispuestos por las Resoluciones Generales N° 191, sus modificatorias y complementaria, N° 474 y su modificatoria, y N° 664, respectivamente.

No serán admitidas las presentaciones que se realicen mediante envío postal.

Referencias Normativas:

- RG DGI N° 3282/1991
- RG DGI N° 3.423/1991 (Capítulo II.)
- RG AFIP N° 191/1998
- RG AFIP N° 474/1999
- RG AFIP N° 664/1999

Artículo 7

Art. 7º- En el momento de la presentación se procederá a la lectura, validación y grabación de la información contenida en el o los archivos magnéticos, y se verificará si ella responde a los datos contenidos en el formulario de declaración jurada N° 744.

De comprobarse errores, inconsistencias, utilización de un programa diferente del provisto o presencia de archivos defectuosos, la presentación será rechazada, generándose una constancia de tal situación, y en consecuencia no se habilitará, de corresponder, el respectivo pago.



De resultar aceptada la información, se entregará un “acuse de recibo” o “tíque acuse de recibo”, según la forma de presentación, que habilitará al responsable para efectuar el pago de la obligación.

CAPITULO C- INGRESO DEL SALDO RESULTANTE (artículo 8 al 9)

ARTÍCULO 8

Art. 8º- El ingreso del saldo resultante de la declaración jurada se efectuará en las instituciones bancarias que, en cada caso, se indican:

a) Responsables que se encuentren dentro de la jurisdicción de la Dirección de Grandes Contribuyentes Nacionales: en el Anexo Operativo del Banco de la Nación Argentina, habilitado en la Dirección de Grandes Contribuyentes Nacionales.

b) Responsables comprendidos en el Capítulo II de la Resolución General nº 3.423 (DGI) y sus modificaciones: en la institución bancaria habilitada en la respectiva dependencia.

c) Demás responsables: en las entidades bancarias habilitadas por este Organismo, en la forma dispuesta por las Resoluciones Generales Nº 191, sus modificatorias y complementaria, Nº 474 y su modificatoria, y Nº 664, que establecen, respectivamente, la utilización de los Sistemas “OSIRIS” y “OSIRIS EN LINEA” y las “TERMINALES DE AUTO-SERVICIO”.

A fin de efectuar el pago correspondiente, los agentes de retención y/o percepción que se indican a continuación deberán presentar los elementos que, para cada caso, seguidamente se establecen:

1. Los señalados en los precedentes incisos a) y b): “acuse de recibo” emitido por el puesto Sistema de Atención Directa (S.A.D.).

Como constancia de pago, el sistema emitirá un comprobante F. 107, o en su caso, el que imprima conforme a lo dispuesto por la Resolución General Nº 3.886 (DGI).

2. Los mencionados en el inciso c):

2.1. con la constancia de inscripción, la tarjeta identificatoria o cualquier otro documento que, a ese efecto, haya emitido este Organismo, y

2.2. el “acuse de recibo” o “tíque acuse de recibo”, de la declaración jurada, según la forma de presentación.

Las entidades bancarias, contra el pago de la obligación, entregarán como constancia un tíque que lo acreditará.

Los ingresos deberán efectuarse mediante depósito en efectivo o con cheque de la casa cobradora.

Referencias Normativas:

- RG DGI Nº 3.423/1991 (Capítulo II.)
- RG AFIP Nº 191/1998

- RG AFIP N° 474/1999
- RG AFIP N° 664/1999
- RG DGI N° 3886/1994

ARTÍCULO 9

ART. 9ª.- La cancelación de intereses resarcitorios, multas, anticipos y/o pagos a cuenta de la obligación fiscal del período, deberá efectuarse según se indica en cada caso:

a) Los responsables alcanzados por las disposiciones de las Resoluciones Generales N° 3.282 (DGI) y N° 3.423 (DGI) -Capítulo II- y sus respectivas modificatorias y complementarias: en la institución bancaria de la respectiva dependencia, mediante el volante de pago F. 105; la única constancia del pago realizado será el comprobante F. 107, emitido por el sistema, o, en su caso, el dispuesto por la Resolución General N° 3.886 (DGI).

b) Demás responsables: en los bancos habilitados, mediante el formulario 799/A o 799/C cubierto en todas sus partes -por original-, que será considerado como formulario de información, no resultando comprobante de pago. Las entidades bancarias entregarán un tique emitido por el sistema, que acreditará la cancelación respectiva.

Referencias Normativas:

- : RG DGI N° 3282/1991
- : RG DGI N° 3423/1991 (Capítulo II.)
- : RG DGI N° 3886/1991

CAPITULO D- DISPOSICIONES ESPECIALES (artículo 10 a 13)

Artículo 10

ART.10.- Los agentes de retención y/o percepción se acreditarán los importes correspondientes a los pagos que hubieran efectuado en concepto de devoluciones por retenciones y/o percepciones en exceso, los que les serán compensados por el sistema con otras obligaciones del mismo impuesto.

Artículo 11: Texto vigente según RG AFIP N° 814/2000

ART.11.- En oportunidad de practicarse las retenciones y/o percepciones, conforme a las disposiciones de las respectivas normas que las imponen, los responsables deberán entregar a los sujetos pasibles:

a) Por las retenciones: un "Certificado de Retención", con los datos que, según se trate de sujetos pasibles de retención domiciliados en el país o en el exterior, están contenidos en los modelos de certificados de los Anexos IV y V, respectivamente, de esta Resolución General. El "Certificado de Retención" podrá ser emitido mediante el programa aplicativo, con la prenumeración correspondiente a cada retención practicada, luego de consignar la información respectiva en el sistema.

b) Por las percepciones: un comprobante que contendrá los siguientes datos:

1. Apellido y nombres o denominación, domicilio fiscal y Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del agente de percepción.

2. Apellido y nombres o denominación, domicilio y Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o, en su caso, Clave de Identificación (C.D.I.) del sujeto pasible de la percepción.



3. Concepto por el cual se practicó la percepción e importe de la operación que la origina.
4. Importe de la percepción y fecha en al que se ha practicado.
5. Apellido y nombres y carácter que reviste la persona habilitada para suscribir el comprobante.

A los fines señalados en el presente inciso, los responsables podrán utilizar la documentación habitual, según la operación de que se trate, siempre que en la misma queden consignados o reflejados los datos dispuestos en los puntos 1. a 4. precedentes.

Respecto de aquellos responsables sujetos a retenciones y/o percepciones que no posean Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o, en su caso, Clave de Identificación (C.D.I.)

deberán consignar como Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 27-00000000-6.

Modificado Por:

: RG AFIP N° 814/2000, Artículo N° 4 (Ultimo párrafo inc. a) sustituido.)

Textos relacionados (observado por):

: RG AFIP N° 865/2000, Artículo N° 1 (Ultimo párrafo)

: RG AFIP N° 985/2000, Artículo N° 5

Texto Anterior Artículo 11: Texto según RG AFIP N° 750/1999

ART.11.- En oportunidad de practicarse las retenciones y/o percepciones, conforme a las disposiciones de las respectivas normas que las imponen, los responsables deberán entregar a los sujetos pasibles:

a) Por las retenciones: un "Certificado de Retención", con los datos que, según se trate de sujetos pasibles de retención domiciliados en el país o en el exterior, están contenidos en los modelos de certificados de los Anexos IV y V, respectivamente, de esta Resolución General. El "Certificado de Retención" será emitido mediante la aplicación, con la prenumeración correspondiente a cada retención practicada, luego de consignar la información respectiva en el sistema.

b) Por las percepciones: un comprobante que contendrá los siguientes datos:

1. Apellido y nombres o denominación, domicilio fiscal y Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del agente de percepción.

2. Apellido y nombres o denominación, domicilio y Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) o, en su caso, Clave de identificación (C.D.I.) del sujeto pasible de la percepción.

3. Concepto por el cual se practicó la percepción e importe de la operación que la origina.

4. Importe de la percepción.



DOCTRINA Y OPINIONES





DISTRACTO

Autor: Gastón R. Castelnuovo

Buenos Aires

Primera Parte

I. A modo de presentación.

II. La cuestión a dilucidar.

III. Algunas nociones previas:

A) El contrato: A1) Concepto; A2) Naturaleza jurídica del contrato, A3) Elementos constitutivos y presupuestos del validez del contrato.

B) Función del negocio jurídico.

C) Eficacia negocial.

D) Cesación de la eficacia.

E) Nulidad, inexistencia e inoponibilidad.

IV. Vicisitudes del contrato. La rescisión. La resolución. La revocación.

V. El distracto.

A) Concepto y naturaleza jurídica.

B) Presupuestos de su aplicación.

C) Posibilidad lógica y jurídica de su aplicación.

Efectos del Distracto: sus límites.

D) El Distracto en el derecho comparado.

E) El Distracto en nuestro derecho positivo.

F) Modos de manifestarse y forma del Distracto.

VI. Posibilidad de convenir mutuo diseño con respecto a un contrato agotado por su cumplimiento.

VII. El Distracto: Tema de las Primeras Jornadas Uruguayas de Derecho Civil.

VIII. La causa.

A) Planteo del tema.

B) La causa en el Derecho.

C) La causa en nuestro Derecho.

D) La causa en el Distracto.

IX. El Distracto como medio para supuestamente subsanar títulos provenientes de donación. ¿ Que nos proponer?

A) La solución propuesta es el Distracto.

B) La solución propuesta es le otorgamiento de otro contrato, hoy innominado, que subsanaría la supuesta imperfección y constituiría, a su vez, título suficiente para transmitir el dominio al primitivo donante.

C) Una consideración común a ambas propuestas.

X. Posibilidad de que el Distracto sea otorgado por los sucesores de una o de todas las partes que intervinieron en el contrato original.

XI. Cláusulas complementarias en escrituras de venta de inmuebles para " títulos provenientes de donación.

XII. Un caso de Jurisprudencia.

XIII. Antes de las Conclusiones.

XIV. Conclusiones. A) Generales. B) Especiales.

XIV. Recomendación final (Copiando a Zinny, pero no tanto)





I. A MODO DE PRESENTACIÓN

Hace apenas unos meses, con motivo de discurrir, una vez más, acerca de la Donación a terceros¹, dije que dejaba para otra oportunidad el examen de la figura que hoy nos ocupa.

Se trata, indudablemente, de un tema pendiente. Tanto más, desde que este modo de extinción de las obligaciones, es usado como medio para “bonificar” los títulos que emanan de una donación, especialmente cuando esta última ha sido efectuada a favor de herederos no forzosos del donante.

He aquí un concepto del que nadie puede entender, con acierto, que está todo dicho. Poco se ha escrito sobre el distracto y mucho menos de él como medio para supuestamente “bonificar” las aludidas donaciones.

Dicen, casi siempre con no poca razón y desastres ecológicos de lado, que el pez por la boca muere. Si en aquel discurrir, a propósito del dictamen aprobado por el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de Capital Federal, me mostré poco amigo de expresiones terminantes y casi pomposas, cuando de temas opinables se trata, ¿por que incurrir, a mi vez en el mismo error, al elegir el título para este aporte? Bueno, se que convencer a algunos otros, que todavía sean propensos, como muchos connacionales, a tener por verdades incontrovertibles todo lo dicho con cierto énfasis y gesto adusto, como allí dije. Abrigo la esperanza de que los más, sabrán, cristianamente, perdonarme.

Con respecto a la donación a terceros, luego de andar por institutos varios y plasmar observaciones, consigne cuatro conclusiones, de las que repetiré aquí, la primera y la última:

La una, a la que llamé **Principio del fin**, que “al ser el contrato de donación, un contrato legislado en nuestro Código, de ningún modo prohibido, debe concluirse que él puede ser utilizado libremente por quienes quieran hacerlo. De su mero uso nada se puede concluir como objeción al título. Sería absurdo pensar que se legislo un contrato que, en definitiva, origine siempre un título imperfecto.

Sostener lo contrario, nos lleva de la mano al reinado de la incertidumbre y de la inseguridad jurídica. Esa doctrina, a mi juicio, no puede ser más que errónea. Restringir la circulación de los valores no puede ser de buen derecho”

La otra, a la que entendí como Fin del comienzo, referida concretamente a los famosos autos, quid de este ardoroso debate acerca de las donaciones, que “Cuando el plenario ‘Escary v/ Pietranera’ sienta la doctrina que establece que ‘... 3.- La acción reivindicatoria compete al heredero legítimo, contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación inoficiosa, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero’, se refiere única y exclusivamente a aquellos casos en los que de sus circunstancias surja inequívoca y fehacientemente la existencia de herederos en condiciones de ejercer la acción de reducción”²

Bien es cierto, que dejé a salvo que de no toda donación se obtiene un título perfecto. Ello siempre y cuando las circunstancias del caso no hagan caer la buena fe del tercer adquirente. Pero, agregué, esas circunstancias debían ser positivas y actuales, hechos reales y no meras hipótesis, que en definitiva entrañaran el humano temor del ejercicio de la acción autorizada por el artículo 3955. Analicé luego unos interesantísimos fallos que la casualidad, más que la investigación, puso en mis manos.

No pretendo volver sobre las donaciones. Pero como es frecuente, a fuerza de repetirlas, ciertas frases van aprehendiéndose y, por lo tanto, también las ideas que a sus palabras van anejas. Siempre me resultó interesante la historia de Cartago, la Kart Hadasht de los fenicios, y su conquista por su vecina y ya casi imperial Roma. Bueno, mucho antes de concretarse y de que ésta, vencedora, ordenara por último, que al entrar en ella sus soldados destruyeran cada calle y cada casa y ararán sus tierras, Marcus Porcius Cato, más conocido por Catón, el Censor, hombre recto y de fuerte sentido moral, defensor de la tradición conser-



vadora romana, terminaba sus discursos, cualquiera que fuera su asunto, con estas acicateantes palabras: "Delenda est Cartago". Y lo fue, ya vimos.

Veremos también nosotros.

Habrán quienes piensen que la idea nos persigue sin descanso. Aun a costa de este riesgo, que no deja de ser menor, y confiando en nuestra salud mental, seguiremos (es que ya somos muchos) bregando en favor de las donaciones.

Volvamos al distracto o al mutuo disenso o al contrario consenso, nombres todos equivalentes y usados indistintamente por los autores para individualizar a este negocio jurídico.

II. LA CUESTIÓN A DILUCIDAR

Sin perjuicio de lo dicho, tengamos la opinión que tengamos, lo cierto es que hoy es frecuente que quienes ven imperfección en los títulos provenientes de donación, especialmente en la efectuadas a favor de terceros, recurran al distracto como medio idóneo para "bonificar" esos títulos.

La cuestión no es de poca monta. Llegados a este punto, en rigor, no importa tanto si existe realmente o no título que bonificar, puesto que por mucho que tratemos (y solo quienes siguen la cuestión y el DIOS que detrás de DIOS la trama empieza, saben cuanto lo hemos hecho, por cierto) habrá a quienes o convenceremos y, peor aún, también habrá donaciones imperfectas (entiéndase como títulos) para quienes sustentamos, en términos generales, una opinión favorable de ellas.

Ocurre que, supuestamente o no, al pretender bonificar un título, no podemos ni debemos dejar de advertir las consecuencias jurídicas del acto a otorgar. No sea que, como suele suceder, el árbol nos impida ver el bosque y éste resulte una jungla casi impenetrable, pero una vez en ella, no podamos pretender salir sin sufrir consecuencias desagradables. Quizá más que las que pretendimos evitar, cuando sin detenimiento entramos.

La pregunta sería, entonces: ¿realmente es el distracto la solución adecuada para "bonificar" títulos provenientes de donación?

Podrán extrañarse del tiempo empleado. ¿Por qué "sería" la pregunta? La elección no fue causal. Es que así planteada, aunque parezca paradójico, resulta poco abarcadora, por un lado y demasiado general, por otro. Trataré de reformularla, para que ello resulte evidente.

Planteémosla de este modo: ¿Es el distracto el medio idóneo para bonificar títulos, cuando éstos instrumentan contratos agotados por su cumplimiento?

Nótese que ahora la pregunta se ha hecho, en un aspecto, más general, pues los problemas que pueden presentar algunos títulos provenientes de donación, no son los únicos a solucionar, ya que otros títulos pueden adolecer de ellos, y, entonces, también los contratos de donde surgieron serían susceptibles de "distractarse"; y en otro, más restringida, puesto que así formulada, nos ayuda a poner nuestro pie en el verdadero camino a recorrer, esto es que no debemos dejar de advertir que se pretende distraer contratos válidos y que, además, resultaron eficaces y quedaron agotados.

Aunque me adelante en el andar, es importante tener en cuenta esto último, en cuanto a que la relación obligatoria creada por esos contratos, se ha extinguido por causa propia, es decir que se trata, como bien aclara ahora la pregunta, de contratos cumplidos.

Sin embargo, forzosamente se pretende llevar ahora al contrato que fundamentó el nacimiento de obligaciones que quedaron ya extinguidas (contrato que, no sólo es hoy un dato de la historia, sino título justificante) a una práctica quirúrgica a cielo abierto, que se realizará con mucha ceremonia, de frac o levita, pero dejando de lado las modernas normas sobre la asepsia. De anestesia, ni hablemos.

Nótese que estamos frente a un problema de eficacia contractual y de la cesación de la misma. No se advierte, repito, que en el caso de estas donaciones, no existe ya eficacia alguna que hacer cesar.





Simplemente, diría hoy cualquier adolescente, "fueron". Para los que seguimos adoleciendo, no ya por culpa de Cronos, sino por nuestra vehemencia y alguna que otra patología diremos que esos contratos han quedado agotados y sólo tenemos los títulos que los contienen, para así justificar en nuestro patrimonio, cómo nos pertenecen los objetos que nos fueron debidos. Sólo con ese fin, los conservamos.

Aquí está, a mi juicio, uno de los meollos de la cuestión. Adelantándose otra vez, comenzaré preguntando lo que después habré de negar: **¿Es posible hablar de mutuo disenso, como negocio extintivo de la eficacia, cuando sobreviene con posterioridad a un contrato ya agotado por su cumplimiento?**

Vemos que apenas puesto el pie en camino, usamos términos jurídicos que, sin perjuicio de resultarnos familiares, no por ello dejan de ser complejos, más aún si tenemos en cuenta que la doctrina no diferenció a muchos de ellos, lo que significa que no los comprendió acabadamente, sino hasta hace poco tiempo.

Así, hemos mencionado "contrato", "negocio jurídico", "validez" y "eficacia", entre otros, y será útil diferenciar "nulidad", "inexistencia" e "inoponibilidad", y ya en el intento de comprender el distracto, también "rescisión", "resolución" y "revocación".

Llegados aquí, creo útil recordar juntas algunas de esas nociones, previo al análisis de la figura en cuestión, para estar en condiciones de responder, con mayor seguridad, la pregunta reformulada y compartir o no la conclusión inicial elegida como título de este estudio.

No se trata de realizar lo dicho con ánimo de agotar cada uno de los temas. Ello nos pondría, a su vez, ante antiguos dilemas y, sin duda, me desviaría de nuestro "Distracto". Para peor, el desvío no tendría retorno asegurado y mucho antes, seguramente, alguna salvadora distracción les permitiría "distractar" el emprendimiento de esta lectura, dejando a un lado el mutuo disenso, aburridos, no ya de él sino de mi. Trataré de evitarlo.

III. ALGUNAS NOCIONES PREVIAS

Apenas propuesta la intención de evitar "desvíos", solicito ya una licencia.

Asistimos hoy al irrumpir de nuevos fenómenos y al avance vertiginoso de la ciencia. Las relaciones en la comunidad varían rápidamente y nuevas formas de contratación hacen su aparición.

Consecuentemente, nuevos derechos deben ir creándose, para poder abarcar, así, esa nueva realidad. El legislador, entonces, deberá actuar bien, para dotar al pueblo, a quien su labor va dirigida, de instrumento eficaces, que describan claramente esos nuevos fenómenos y prevean sus efectos, y que indiquen con claridad que está permitido hacer y qué no lo está.

Deberá, asimismo, hacerlo pronto, pues mientras no lo haga, la incertidumbre y la inseguridad jurídica reinarán y los abusos de quienes estén más informados o más asesorados o en mejores condiciones de poder, económico o de cualquier otro tipo, serán moneda corriente.

El consumidor, quien normalmente se encuentra en una situación de dependencia económica e inferioridad psíquica, constituye un ejemplo de los que merecen y esperan protección legal. En una lectura apresurada, términos como "inferioridad psíquica" aparecerán como propios de personas incapaces. Sin embargo, cualquiera que observe, detenidamente, la situación del consumidor, cualquiera que observe, detenidamente, la situación del consumidor en un mercado masivo, advertirá la compulsión que lo caracteriza, aunque más no sea alguna vez, cualquier lector recordará que no ha sido ajeno a ese comportamiento.

No son la incertidumbre y la inseguridad, a buen seguro, lo que queremos para nuestra comunidad. Ella necesita -y casi lo implora- un derecho más justo, en el que la buena fe sea no sólo un principio general de interpretación, sino que resulte un verdadero deber generador de responsabilidad en toda negociación. Así, el derecho se compadecerá con la



vida.

“Sin seguridad jurídica no hay Derecho, ni bueno, ni malo, ni de ni de ninguna clase”.

Con esta cita de Luis Recasens Siches, comienza la excelente obra de Atilio Aníbal Alterini, acerca de la inseguridad jurídica. Al ir escribiendo el libro, dice, “he sentido emoción, preocupación y entusiasmo. Me ha conmovido pasar revista a la difícil historia de las últimas décadas, que es mi historia y la historia de mi generación. Me ha alarmado advertir que las circunstancias propicias de un tiempo de esperanza pueden ser malversadas por no asignar a lo jurídico la relevancia que le corresponde. Me ha apasionado tomar conciencia de que, solo con mantener firmemente los rumbos correctos, y rectificar sin vacilaciones los que carecen de destino, la Argentina actual tiene un futuro posible”³.

El autor nos advierte que en una etapa de la vida de nuestro país, donde podemos comprobar que el progreso económico es osíbel, asistimos, sin embargo, a la pérdida creciente de la seguridad jurídica. Con la excusa de la emergencia, que parece ya instalada en la comunidad, el Poder Ejecutivo ha hecho uso y abuso de los decretos de “necesidad y urgencia”. Del mismo modo, también lo ha hecho con el veto, el que en algunos casos, disimulado bajo el eufemismo de “observaciones” ha llegado a la inconstitucionalidad, de la mano de la promulgación parcial de leyes que han quedado, así, vacías de contenido y sin sentido. Increíblemente, el poder que parece poderlo todo, ha llegado a vetar la ley que no rectificó uno de sus decretos.

Resultaría conveniente que decrete también la disolución del Parlamento; evitaría así alguno que otro contratiempo en el tratamiento de sus “urgencias”.

Peor aún. Advierto, a mi vez, que de pronto caemos en la cuenta de que la economía parece imbuir la vida entera. Ocurre como con la riqueza; de no ser sino el medio para adquirir lo que se necesita o lo que se desea, se ha convertido en fin último. En aras de ella todo está permitido y justificado. Así las cosas, devendrá el gobierno de los tesoreros, quienes nos dirán, primero, cuanto podemos gastar, para luego decirnos también en qué. De hecho, entonces, serán ellos los que fijen la política a seguir. La producción, que debiera regularse por el consumo, es la que regula a este último. Grave error del capitalismo moderno, que parte del presupuesto de ingresos en vez de hacerlo del de gastos. Adviértese que esto pervierte el orden natural. Parece ser lo adecuado que se sienta primero la necesidad de algo para luego pensar en cómo adquirirlo.

Ante esta realidad, modernos juristas comprometidos con la vida que nos toca vivir, que procuran paliar las injusticias dotándonos de nuevas herramientas legales o mostrándonos nuevos usos de las que ya tenemos, para combatir los abusos y aprovechamientos de los que mejor se encuentran “colocados” en el MERCADO -lamentablemente así escrito para muchos- no podrán con su asombro: ¿el concepto de contrato?, ¿su naturaleza jurídica? ¡Tanto da!

Seguramente tienen razón.

Mencioné el riesgo de desviarme ante antiguos dilemas. Lo he hecho, en cambio, con problemas de nuestra actualidad, lo que no constituye menor defecto.

Ocurre que cualquier jurista comprometido políticamente (lo que no significa partidariamente) con la realidad de la vida de su pueblo y con sus necesidades, encontrará siempre excusa para tratar los grandes principios generales del derecho, iluminados hoy por uno abarcador: la solidaridad, y ¡hasta un aprendiz de hechicero como yo, se ve tentado!

Regreso, antes de que “distracten” unilateralmente, bien que autorizados por la convención inicial de no aburrirlos.

El distracto de un contrato no se presenta para el jurista como algo trascendente que justifique, en el umbral de un nuevomilenio, tanto esfuerzo interpretativo.

Inadvertido, alguno podría agregar que el que nos convoca es un problema menor, exclusivamente notarial. Creo que no es así, aun que la cuestión del distracto de donaciones para “bonificar” títulos parece ser una exclusiva “creación” notarial. También se asombrarán





si, detenidamente, examinan cuánta maniobra jurídica se ensaya para supuestamente sanear la imperfección de mucho de lo que nación perfecto y de otro tanto a lo que sólo el transcurso del tiempo podrá perfeccionar.

Dicho esto y con el propósito ya mencionado de encontrarnos en mejores condiciones para comprender el tema a dilucidar, que aquí nos convoca, veamos esas nociones previas.

A) El Contrato:

A.1) Concepto

La palabra “contrato” deriva de cum y trabo, esto es venir en uno, ligarse. Es, por lo tanto, la relación que se constituye en base de un acuerdo o convención.

Sin embargo, los ordenamientos legislativos y la doctrina en general, no han aceptado la equivalencia entre la convención y el contrato.

Así, en el derecho romano el acuerdo de voluntades no constituía por sí un contrato, en el sentido de fuente de obligaciones, ya que la sola voluntad no tenía entidad suficiente para crearlas. El contrato era, entonces, la convención que, acompañada de una de las formas requeridas por el derecho o de una causa idónea para dar nacimiento a una obligación, producía acción y tenía fuerza de vínculo obligatorio.

En un comienzo, los contratos formales y reales eran suficientes para abarcar las operaciones jurídicas que la pequeña comunidad necesitaba. Posteriormente, al crecer ésta, al convertirse Roma en una ciudad en contacto con todo el mundo conocido, nuevas formas contractuales aparecen, para satisfacer las nuevas necesidades de una economía en pleno crecimiento, comercial e industrial.

La formalidad cede terreno. Personas alejadas la una de la otra se vinculan contractualmente de modos antes impensados y la sola declaración de voluntad da nacimiento a las obligaciones, bien que en casos concretos.

Luego del retraso que significó la caída del imperio, con el regreso a la formalidad y al predominio de lo simbólico, propio de los pueblos bárbaros, la historia asistió, y continuará asistiendo, al *aggiornamento* continuo que imponen los nuevos datos de la realidad social y económica.

En el derecho moderno, el contrato, basado en el acuerdo de voluntades, constituye una categoría abstracta. Importan sus características generales, las materias sobre las que debe recaer y su ámbito de aplicación.

El contrato es una especie de acto jurídico bilateral, lo cual incluye tanto el caso en que los centros de interés que actúan en él sean sólo dos, como aquél en que sean más.

Para intentar una definición en el ámbito de nuestra casa, de nuestro Código, podemos preguntarnos ¿cuales son los actos jurídicos (negocios jurídicos) a los que en él se denomina contratos?

Toda la doctrina está de acuerdo acerca de la inconveniencia de incluir definiciones en los códigos. Sin embargo, “en este caso se ha señalado que definir el contrato no es una cuestión puramente teórica. Por el contrario, la opción por uno de los conceptos posibles, en el texto de la ley, tiene influencia respecto de todas las figuras estructuradas sobre esa noción general, o sea que tiene eficacia normativa”⁴.

En nuestro caso, el artículo 1137, se encarga de hacerlo, y dice: “Habrá contrato cuando dos o varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”.

Al interpretar el texto, la doctrina “se ha dividido en dos grandes direcciones: la tesis amplia afirma que son contratos todos los actos jurídicos bilaterales patrimoniales; la tesis restrictiva circunscribe el uso del término a los negocios bilaterales creadores de obligaciones, denominando a los demás convenciones”⁵.

Precisando más, pueden considerarse cuatro posiciones:



La primera, restringida, que se caracteriza por establecer una separación precisa entre la convención y el contrato, considerada a la primera el género y al último la especie. Sostenida en nuestro derecho por LAFAILLE, denomina convención al acto jurídico bilateral y contrato a la convención por la cual se crean obligaciones correlativas de derechos creditorios. Incluye entre las convenciones que no son contratos a la transacción, la novación y el distracto⁶.

Para otra, intermedia, enunciada entre nosotros por Mosset Iturraspe, el contrato sería la convención por la cual se crean, modifican, transmiten o extinguen obligaciones o derechos creditorios, excluidas las referentes a los derechos reales, porque en nuestro ordenamiento jurídico serían insuficientes, por sí solas, para producir su adquisición o constitución; el contrato sirve de título al derecho real, pero para que éste se adquiera es preciso que vaya seguido del modo⁷.

Una tercera, más amplia, sostenida por SPOTA, VIDELA ESCALADA y LÓPEZ DE ZAVALIA, entiende que “la letra del Art. 1137 sin duda incluye en el concepto de contrato no sólo a los actos creadores de obligaciones, sino también a los que las modifican, transmiten o extinguen, o inciden en el campo de los derechos reales”⁸. También quedarían incluidos los derechos intelectuales.

La concepción más extensa se caracteriza por identificar la noción de contrato con la de convención e incluye todo acuerdo, ya sea por crear obligaciones, modificarlas o extinguir las, o bien por constituir relaciones reales o de familia. “El criterio más extenso es el que trasunta la definición del artículo comentado (se refiere al 1137), tomado de SAVIGNY, quien precisamente equiparaba el concepto de contrato al de convención, incluyendo hasta actos de carácter extrapatrimonial, como el matrimonio, la emancipación y la adopción. (...) Tal interpretación carece de adeptos en la doctrina argentina, como que está claramente desvirtuada por otras disposiciones del mismo Código; por diversas razones, la extensión a lo extrapatrimonial es rechazada”⁹.

A.2) Naturaleza Jurídica del Contrato

Digamos, siguiendo a LÓPEZ DE ZAVALIA, que el contrato es una especie de acto jurídico. “Con esta afirmación queda planteado el problema de su naturaleza jurídica, o mejor aún, desplazado hacia el de la naturaleza del acto jurídico, sobre el que reina una elegante disputa, rica en consecuencias prácticas”¹⁰.

Este autor, con quien coincidimos, en contraposición a la teoría del supuesto de hecho, sustenta la teoría normativa. Para la primera: 1) el contrato no es una ley, entendiendo como tal la regulación emanada del órgano legislativo del Estado, sino simplemente fuente de derecho subjetivo; 2) es un hecho jurídico, esto es, la concreción en el mundo de la realidad, del supuesto de hecho previsto en la norma; fuente de derecho subjetivo como factor desencadenante de los efectos previstos en la norma legal. No se distinguiría, así, del acto ilícito, ambos hechos jurídicos y causa de obligaciones. Advierte que, con esta tesis, el papel preponderante es asumido por la ley, que previendo el hecho, estatuye las consecuencias.

Ello presenta un doble peligro, dice el maestro tucumano: “a) Por un lado, desdibuja la diferencia entre el simple acto negocio jurídico (del cual el contrato es una especie). Pensamos que lo típico del simple acto (Art. 899), es que los efectos se producen porque los quiere la ley, en tanto que en los actos jurídicos provienen inmediatamente de la autonomía, pues si en ambos casos derivaran siempre de la ley, no se nos alcanza cómo podríamos establecer la distinción entre simple acto y acto jurídico, que está en el Código Civil (Arts. 899 y 944)”¹¹

La teoría normativa es desarrollada por este eximio jurista, a través de dos proposiciones afirmativas. La primera, que el contrato es una ley individual, fuente de Derecho Objetivo.

Surge esa naturaleza normativa del artículo 1197: “Las convenciones hechas n los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma”. La segunda, que “la ley y el contrato son actos jurídicos y como tales, especies de hechos jurídicos, esto es, la realización concreta en el mundo de la realidad, del supuesto de hecho previsto por la norma:



a) La ley es un acto jurídico. (...). Es sin duda un acto voluntario del Estado, indiscutiblemente lícito; y es un acto con fines jurídicos por excelencia.

b) El contrato es un acto jurídico. Nadie lo duda en nuestra civilística. Pero nosotros lo afirmamos con este particular matiz: es un acto jurídico en el mismo sentido que lo es la ley, es decir, en cuanto productor de Derecho Objetivo”.

Agrega que “también a raíz del contrato se presentan ciertos efectos que derivan directamente de la ley, y respecto a los cuales el contrato tiene el mismo papel que un simple acto, o si se quiere que un acto ilícito, en el sentido de que ya no es creador de Derecho Objetivo, sino simple fuente de derechos subjetivos, esto es, desencadenante de los efectos previstos por la ley. Tal lo que acontece con las normas imperativas. Pero se advierte que esto no constituye un carácter específico del contrato frente a la ley. Tampoco la ley puede afectar garantías constitucionales (que actúan imperativamente sobre ella)”¹²

A.3) Elementos constitutivos y presupuestos de validez del contrato

Con la denominación, un tanto vaga, de “elementos”, la doctrina clásica ha designado a aquellos requisitos que integran el contrato y contribuyen a su formación y validez.

Los distinguió en *esenciales, naturales y accidentales*, tripartición que proviene, según algunos autores, de la exégesis de un texto del Digesto¹³.

Asimismo, dividió a los esenciales en generales y particulares.

Los primeros serían aquellos que necesariamente deben estar presentes para hablar de un contrato válido. Son entonces, comunes a todos los contratos: capacidad, consentimiento, objeto, forma (como prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto) y la causa (para los causalistas).

Los segundos, serían aquellos que necesariamente deben darse para que se configure un determinado tipo de contrato. Por ejemplo, el precio en la compraventa.

También pueden los esenciales subdividirse en comunes, especiales y especialísimos: así, los comunes son los propios de todos los contratos; los especiales sólo existen en algunas clases de contratos (entrega de la cosa en los reales, la forma impuesta en los solemnnes, etc.) ; y los especialísimos que sólo son necesarios para la existencia de algún contrato determinado (precio en la compraventa).

Por naturales entendió a todos aquellos que acompañan normalmente al contrato, como derivados de su índole peculiar, sobreentendidos o presumidos por la ley, pero que pueden ser excluidos por la voluntad de las parte (gratuidad en el mandato, garantía de evicción en la compraventa, etcétera).

Por último, designó como accidentales a los que existen sólo cuando las parte los agregan expresamente al contrato, ya para limitar, ya para modificar sus efectos normales.

La doctrina moderna no acepta esta clasificación. LÓPEZ DE ZAVALIA la rechaza “no por motivos terminológicos, sino conceptuales (...). Como sobre el problema de la naturaleza jurídica del contrato nos hemos decidido por la concepción normativa, perseguimos una descripción de los requisitos del contrato que nos permita enfrentarlo como una unidad autónoma que se impone incluso a los contratantes”¹⁴.

Así, este autor distingue tres categorías, siguiendo la terminología de CARNELUTTI: “presupuestos”, “elementos” y “circunstancias”.

Advierte, acertadamente, que si tomamos al contrato como algo autónomo, como “supuesto” a examinar, hay algo que se encuentra “antes” que él: el supuesto.

Llama, entonces, presupuestos a los requisitos que influyen en el contrato pero son extrínsecos a él. Existen independientemente del contrato. Se puede hablar de ellos, refiriéndonos a alguien o a algo, aunque contrato alguno haya sido concluido, pero teniendo en cuenta la posibilidad de su concreción futura. Compara el concepto con la idea del artista con respecto a su obra: fue su realización pero queda fuera de ella con toda su potencia de una obligación para la novación subjetiva.

Entiende por *elementos* a todo lo que es constitutivo del contrato y, por lo tanto intrínseco a él. La forma y el contenido, entendido el último como “o que se prescribe” y la



primera "como se prescribe".

Examinando el contenido del contrato, agrega que también habla de cláusulas esenciales, naturales y accidentales. Advierte entonces que volveríamos, aparentemente, a los postulados de la doctrina clásica, pero no es así: no es lo mismo tratar al inmueble como elemento esencial de una compraventa que decir que una referencia a él es una cláusula esencial. "Es sólo en este sentido de referencia, de 'hablar de', que forman el contenido del contrato: el objeto (tomada la palabra en una de sus acepciones) y la causa (en uno de sus sentidos)"¹⁵.

Agrega a la voluntad como elemento psicológico; el lado interno del consentimiento. Clasifica a los elementos, siguiendo a MESSINEO, en estructurales o formales y sustanciales: estructurales, la voluntad y la forma, en su sentido lato; sustancial es el contenido del contrato, lo que se dice y prescribe a través del preámbulo y de las cláusulas del contrato.

Como circunstancias, por último, denomina a todo lo que siendo extrínseco al contrato, es valorado durante él o durante su ejecución, que influye en su destino. Así el tiempo, el lugar, el acaecimiento de una condición y el conjunto de factores económicos que fueron tenido en cuenta para el cálculo contractual que luego es roto por alteración de esas circunstancias. "Circunstancia es el medio ambiente en el que surge, llega a ser eficaz y se desenvuelve el contrato"¹⁶

B) Función del negocio jurídico

La función del negocio jurídico consiste en que los sujetos negociales puedan regular sus intereses, autodeterminándose.

Es en el contrato (especie dentro del género) donde el negocio jurídico adquiere su máxima importancia.

Fácil es advertir que él subyace en toda la vida económica moderna, especialmente en cuanto ella queda liberada al impulso de los particulares.

Como señala Ferri¹⁷, a cada individuo se le reconoce un ámbito dentro del cual puede programar y ejecutar acciones de carácter económico, siempre que no estén prohibidas y sean compatibles con los supuestos de hecho legales que reciben tutela. Por lo tanto, cada sujeto de derecho tiene la posibilidad de crear normas. A esta posibilidad de dictar normas la denomina poder de disposición.

Carnelli y Cafaro, autores que han seguido a *Ferri* y, a mi entender, perfeccionado, califican a este poder como poder normativo: "El poder normativo es la potencia que se actúa al establecer, notificar o derogar normas jurídicas; implica idoneidad para modificar el mundo jurídico mediante normas que están constituida por voluntad abstracta y objetiva. La ley es la expresión de un poder normativo conferido por una norma superior, que es la Constitución, y ello así porque no podemos hallar en la propia norma su razón de existir, sino en otra distinta, superior. De ahí la jerarquización o sistema escalonado de las fuentes de derecho y las normas jurídicas. El poder normativo reconocido a cada individuo encuentra su fuente de validez en una norma supraordinada, esto es, en la ley; es ésta la que atribuye o priva a los individuos de poder normativo (.....). Esto significa que el poder de crear normas es reconocido a todo individuo por su calidad de tal, como expresión práctica de su condición de sujeto de derecho (...). La genérica noción de poder normativo se especifica en negocial cuando consiste en la posibilidad de configurar negocios"¹⁸.

Como este poder normativo está tanto en el ámbito del derecho público como del privado, estos autores han rechazado una designación comprensiva de ambas titularidades de poder y han preferido para denominar al poder normativo privado, "poder normativo negocial".

"Preferimos la calificación de 'poder normativo negocial' porque esta terminología permite identificar en forma inmediata la potencialidad del sujeto de crear normas jurídicas a través del negocio; en tanto, la referida expresión de FERRI confunde la posibilidad de



crear una norma con la posibilidad de que la misma sea eficaz”¹⁹.

Así, distinguen lo que FERRI identifica: *autonomía privada*, con el reconocimiento de una esfera jurídica propia, exclusiva y excluyente de cada sujeto de derecho; el *poder normativo*, como el instrumento práctico, demostrativo de la existencia de la autonomía privada, pero no la única forma en que puede manifestarse, por el cual se crean normas que en situación regular o normal están dirigidas a aquella esfera jurídica y, por lo tanto, destinadas a satisfacer necesidades propias y, por último, *poder de disposición*, que supone vincular el poder normativo con las consecuencias de su ejercicio, o sea, en el sentido de que determina si aquél se ejerce creando reglas de derecho eficaces.

Esta diferenciación conceptual permite advertir, a su juicio, que el poder normativo puede no ser ejercido por su titular respecto de su propia esfera jurídica. Así, puede no haber coincidencia entre la titularidad, el ejercicio y la afectación del propio patrimonio.

Ponen como ejemplo la representación, donde el titular del poder normativo es el representado, pero es ejercido por su representante y el eficacia negocial incidirá en un patrimonio que no es de aquél que actúa el poder.

Así, para estos autores, con quienes coincido, si el representante ejercita el poder normativo sin autorización del representado, habrá creado igualmente una norma válida, pero ineficaz.

Capacidad jurídica y capacidad de obrar: la primera como la aptitud para ser titular de relaciones jurídicas (cualidad que determina la personalidad en el sujeto); la segunda, como la idoneidad del sujeto de derecho para constituir por sí mismo relaciones jurídicas. Obvio resulta destacar que no será posible esta última sin la existencia de la primera, pero, por el contrario, podrá la ley establecer una incapacidad de obrar respecto de un sujeto y no por ello caerá su capacidad jurídica. La norma asignará al incapaz de obrar un representante para suplirla.

Capacidad jurídica y poder normativo negocial: existiendo capacidad en el sujeto (presupuesto indispensable), el poder normativo constituye la herramienta por medio de la cual aquél creará la relación de la que será su titular; podrá, por lo tanto, existir capacidad jurídica sin poder normativo, pero no existirá este último si el sujeto o tiene capacidad jurídica. Ejemplifican esta distinción, con dos casos que encontramos, también, en nuestro Código Civil: cuando el legislador prohíbe la donación y la compraventa entre cónyuges, “no es que éstos carezcan, obviamente, de capacidad jurídica o de capacidad de obrar, sino que, no obstante ser sujetos de derecho, y por lo tanto estar dotados de aquéllas, la ley les quita el poder normativo, esto es, la posibilidad de crear determinados negocios jurídicos, concretamente, la donación y la compraventa”²⁰.

Poder normativo negocial y capacidad de obrar: mientras que la ley confiere a los sujetos en cuanto tales, el poder normativo, independientemente de la voluntad de los mismos, la capacidad de obrar es asignada por la ley teniendo en cuenta la aptitud de los sujetos de querer y entender: entonces, habrá capacidad de obrar cuando la persona sea considerada madura -por su mayor edad- y sin defección psíquica -no demente-, y que se encuentre, en caso de tratarse de un sordomudo, en condiciones de exteriorizar por escrito su voluntad.

Por lo tanto, para que haya poder normativo, necesariamente deberá preexistir la capacidad jurídica, mientras que la capacidad de obrar no es presupuesto necesario para la existencia de aquél, sino sólo para su ejercicio: como vimos, en caso de incapacidad de obrar, la propia actuación será suplida por el representante. Asimismo, podrá el sujeto tener esta capacidad y carecer, sin embargo, de atribución de poder normativo, por lo que no tendrá la posibilidad de crear un negocio determinado.

C) Eficacia negocial

He aquí una noción jurídica cuya acabada comprensión resultará imprescindible para poder responder, con acierto, la pregunta inicialmente planteada, con respecto a la posi-





bilidad de hablar de mutuo disenso, con negocio extintivo de la eficacia, cuando sobreviene con posterioridad a un contrato agorado por su cumplimiento.

CARNELLI y CAFARO definen la eficacia negocial como la “culminación de un proceso de configuración lógico-jurídico, que se integra por sucesivas etapas de tal forma encadenadas que cada una de ellas presupone la existencia de una anterior, y que desarrolla-das integralmente posibilitan su obtención”. También que “consiste en al adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho real o de crédito preexistente en los negocios dispositivos en sentido estricto, o en el surgimiento de una relación obligatoria en los negocios obligacionales”²¹

Entienden que el contrato será eficaz si esas etapas se han sucedido regularmente, y , para ello, será necesario determinar el tipo de negocio deducido en la declaración de la voluntad, mediante la interpretación y la calificación, para ubicar así las normas aplicables al mismo.

Una vez individualizado el régimen jurídico del negocio, se verificará la existencia de los presupuestos externos, en la capacidad jurídica y en el poder normativo. Dados estos presupuestos, habrá que comprobar si están presentes los requisitos de validez del negocio, tanto en cuanto a la existencia de los mismos como en sus cualidades.

En tercer lugar y dentro del análisis de estos últimos, se efectuará su jerarquización, ya que en caso de estar afectados más de uno, será preciso determinar cuál es la causa de invalidez que prevalecerá puesto que, como bien señalan, siendo disimiles, deberán descartarse los efectos antitéticos que de cada causa pueden derivarse.

Enumeran como etapas en este proceso, siguiendo un orden prioritario: 1) capacidad jurídica; 2) poder normativo negocial; 3) capacidad de obrar; 4) consentimiento; 5) objeto; y 6) causa.

La eficacia que seguirá al cumplimiento satisfactorio de estas etapas, puede, eventualmente, depender de una exigencia suplementaria que resulte de la sola voluntad de las partes o de la ley (condición o plazo, como ejemplo de la primera, asentimiento del cónyuge no administrador, de la segunda).

D) Cesación de la eficacia

Concurriendo, como hemos visto, los presupuestos externo y estando presentes los requisitos de validez, el negocio será eficaz.

Precisada esta noción, veremos cuáles son las circunstancias que provocan la cesación de esa eficacia.

“Debe distinguirse, al considerar la extinción de la eficacia, aquellos casos en que ella implica extinción de una relación obligatoria (y por lo tanto, de una relación personal aún subsistente en razón de que no se ha agotado por medio de cumplimiento), de aquellos otros en los que la misma se extinguió por la paga.

Ello conduce, en otros términos, a diferenciar la extinción de la relación obligatoria de la cesación de la eficacia del contrato, por cuanto, además de ser conceptualmente diferenciables, responden a causas autónomas, de forma tal que la extinción de la relación obligatoria obedece a causas propias que no son generadas a través de la cesación de la eficacia de su fuente, o sea, del contrato”²².

Advierten que la cesación de la eficacia del contrato conduce a la extinción de la relación obligatoria por vía de consecuencia, y citan al mutuo disenso como ejemplo. Ocurrido él, desaparece el título y se extingue así la relación obligatoria cuya existencia aquél justificaba.

Si, en cambio, se extingue el crédito por prescripción, ello constituye una causa propia de la relación, en la que el título que la fundamentó no desaparece. Lo mismo ocurre con la paga, que también extingue la relación obligatoria, pero el contrato que la hizo nacer no desaparece y será necesario para justificar porque el objeto de la prestación ingresó en el



patrimonio del acreedor.

Por lo tanto, la relación obligatoria puede extinguirse por causas directas, propias y exclusivas, como ocurre en los últimos ejemplos, o por causas indirectas, como consecuencia de la cesación de la eficacia del contrato.

Así, la cesación de la eficacia consiste en la desaparición de las consecuencias obligacionales y dispositivas no consumadas por su cumplimiento.

“El negocio jurídico como tal, en cuanto sea regular, es decir conforme a derecho, no es destruido, sino que continúa existiendo por que su estructura no está afectada”²³.

Los mismos autores distinguen entre las causas de cesación de la eficacia, las internas, que o bien surgen del contenido del contrato mismo o, aunque ajenas a su estructura, son la consecuencia de la relación obligatoria resultante; y las externas, que son aquellas que provienen de supuestos de hecho no vinculados al contenido o a las consecuencias del contrato. Ejemplos de las primeras son el plazo y la condición resolutorios, el pacto comisorio y la resolución legal por incumplimiento; la revocación y el mutuo disenso, de las últimas.

E) Nulidad, inexistencia e inoponibilidad

Aun cuando la nulidad constituye también una vicisitud del contrato, trataré aquí su concepto, para distinguirlo de la inexistencia y de la inoponibilidad, y también de la ineficacia en su sentido amplio, para analizar en “vicisitudes” los institutos de la rescisión, la revocación y la resolución.

La nulidad es una “sanción legal que priva de sus efectos normales a un acto jurídico, en virtud de una causa originaria, es decir, existente en el momento de la celebración”²⁴.

Detrás de este concepto, acertado y concreto, se esconde una de las teorías más complejas del Derecho Civil, cuyo examen excede el propósito en que estamos empeñados. Diremos, sin embargo, como bien señala BORDA, que en nuestro país las dificultades se ven acrecentadas por la imprecisa y oscura redacción de nuestro Código, si bien es cierto que el sistema de nulidades que él establece es sin duda superior al de casi todas las legislaciones contemporáneas. Así, con algunas variantes, los Códigos francés, alemán, italiano, español y brasileño, entre otros, distinguen sólo los actos nulos de los anulables, identificándolos con la nulidad absoluta y relativa, respectivamente. Las nulidades obedecen a tan diversas causas y presentan modalidades tan distintas que esta forzada y estrecha clasificación en dos categorías y la identificación señalada, presenta graves inconvenientes.

Volviendo al concepto, vemos que la nulidad encuentra su fuente en la ley, diferenciándose así de la revocación y de la rescisión, que se producen por voluntad particular.

Dicha idea muestra dos características más que la distinguen de otras instituciones que también muestra dos características más que la distinguen de otras instituciones que también producen la caducidad de los derechos o de sus efectos: una, que importa la privación de los efectos propios del acto jurídico, es decir de aquellos que las parte buscaron constituir; la otra, que actúa en razón de una causa originaria, existente en el momento de su celebración. Aquí se diferencia también de otras causas de ineficacia, como la resolución, que, como vimos, provienen de supuestos de hecho sobrevinientes, es decir no vinculados al contenido o a las consecuencias del contrato.

Suele emplearse el vocablo invalidez como equivalente al de nulidad. Si bien algunos autores entienden que ello no es apropiado, la mayoría coincide en utilizarlos indistintamente. Aunque etimológicamente nulidad se confunde con inexistencia, jurídicamente, en cambio, equivale a invalidez²⁵.

El concepto de ineficacia es más amplio; comprende la nulidad o invalidez, pero también abarca otras situaciones en las que ese proceso de configuración lógico-jurídico del que hablamos, no culmina y, por lo tanto, no surge la relación obligatoria o no se produce la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho real. Así ocurre con la caducidad, la rescisión, la resolución la revocación, la condición, etcétera.

Tampoco debemos confundir los actos nulos con los estériles o inútiles. Mientras



que en la invalidez la sanción deriva de la ley, la esterilidad deriva de la fuerza de las circunstancias. Así, habrá esterilidad cuando la ineficacia provenga o bien de la naturaleza de las cosas o de la voluntad de las partes. "Ambas categorías se asemejan por la carencia de efectos, pero se distinguen por la razón de esa ineficacia. Los actos inválidos son tales por una imposición de la ley que los sanciona. En cambio, los actos estériles son ineficaces por una imposición de las circunstancias"²⁶. Como ejemplos pueden mencionarse la pérdida de una cosa cierta en la obligación de dar y la venta de una cosa futura que no llega a existir.

Asimismo, debe diferenciarse nulidad de caducidad. En razón de esta última, la ineficacia ocurre por una causa sobreviniente, como lo es la falta de ejercicio de un derecho durante el tiempo fijado. Otro ejemplo podemos encontrarlo en el testamento hecho por persona no casada que caduca si luego contrae matrimonio.

Otros supuestos de ineficacia, como la rescisión, la revocación y la resolución, deben también distinguirse de la nulidad. A ellos nos referimos en breve.

No podemos terminar con el concepto de nulidad, sin recordar que la anulabilidad (nulidad pendiente de juzgamiento) fue confundida de antiguo con la rescisión. VELEZ SARFIELD, en nota al título VI del Código Civil, dice: "Usamos en este título de la palabra anulable en lugar de rescindible, porque, como observa SAVIGNY, la palabra *rescindere* en el derecho, expresa ordinariamente la nulidad, pero no la nulidad inmediata, sino la que posteriormente sobreviene, como sucedía en los testamentos, por el nacimiento del hijo póstumo. En algunos casos, sin embargo, *rescindere* designa la nulidad inmediata. Otras veces las leyes declaran nulos los actos, y sin embargo los hacen sólo rescindibles. El autor citado al tratar de la nulidad (...) los divide en actos nulos y actos atacables. A estos últimos es a los que llamamos anulables".

La inexistencia implica un no-acto, es decir un mero hecho material que no llega a tener categoría de acto jurídico. Como teoría, es atribuida a ZACHARIAE, quien la refirió especialmente al matrimonio. El concepto fue adoptado por otros autores y difundido, especialmente por AUBRY Y RAU. La noción correspondiente a ciertos hechos materiales a los que les falta algún elemento esencial que supone su naturaleza o su objeto, para ser considerado un acto jurídico. En nuestra doctrina aceptan la categoría, entre otros, LLERENA, MACHADO, MOYANO, LLAMBIAS y BORDA, y la rechazan SALVAT, LAFAILLE Y SEGOVIA.

Señala LLAMBIAS que "la categoría de actos jurídicos inexistentes es extraña al sistema de las nulidades. En tanto que éstas constituyen sanciones legales que inciden sobre los actos jurídicos privándolos de sus efectos propios. 'la inexistencia de tales actos, 'más que un principio jurídico es una noción primordial del razonamiento y de la lógica', según la feliz expresión de Moyano"²⁷.

La distinción, para quienes la aceptamos, tiene importancia práctica, especialmente en cuanto a los efectos del acto entre las partes y con relación a terceros.

Con respecto a las partes, donde radica la principal diferencia, mientras que el acto inexistente no produce efecto alguno, el anulable puede producirlos, como en el caso de la apropiación por el comprador de los frutos percibidos antes de la interposición de la demanda de nulidad, en una venta anulable por dolo de un tercero, que se compensarán con los intereses del precio pagado (serán aplicables los artículos 1053 a 1055). En cambio, tratándose de una cosa entregada en virtud de un acto inexistente, la restitución de los frutos se resolverá por los principios generales que rigen la materia y que son distintos (artículos 2422 y concordasteis del Código Civil).

Respecto de terceros, los efectos también difieren. Así, quien enajena una cosa en virtud de un acto inexistente, siempre podrá recuperarla del tercer adquirente, excepción hecha de que se trate de una cosa mueble y de que aquél sea de buena fe. Si el acto fue anulado, en principio no podrá el enajenante recobrar la cosa del tercer adquirente que la hubiere habido antes de la sentencia de anulación.

La inoponibilidad, por último, es un concepto jurídico que la ciencia jurídica tardó



en aprehender.

Mientras que, sin perjuicio de ciertos efectos que la ley puede reconocerle, la nulidad del acto puede ser invocada erga omnes, el acto inoponible, en cambio, es ineficaz respecto de determinadas personas ajenas a él, pero plenamente válido entre las partes y los demás terceros. Como ejemplos, puede citarse: los actos celebrados en fraude de los acreedores perjudicados, cuyo crédito sea de fecha anterior; la hipoteca no registrada, que es eficaz entre las partes, escribano y testigos, pero inoponible a los terceros; los actos de disposición sobre el dominio revocable, inoponibles al dueño anterior, una vez resuelto el derecho del titular; los contradocumentos que se refieren a actos simulados, etcétera.

Al retornar la redacción, luego de la interrupción de la más pequeña de mis hijos, he advertido cuan lejos estoy del distracto, llevado de la mano de estas “nociones previas”, a las que prometí sólo recordar, para una mejor comprensión de la figura en cuestión.

Vuelvo, entonces. Quienes todavía continúan con el emprendimiento de la lectura, sabrán a quien agradecer: se llama Camila.

IV. VICISITUDES DEL CONTRATO

Hemos examinado la eficacia negocial y la cesación de la misma.

Sabemos que, por diversas circunstancias, los efectos del contrato pueden no producirse o dejan de hacerlo o se ven alterados. A ellas se las denomina vicisitudes.

Podemos distinguir la rescisión, la resolución la revocación, la nulidad y la ineficacia.

En la nulidad, concepto ya analizado, recordemos que el vicio es congénito. Con respecto a la ineficacia, debemos tener presente que, en su sentido amplio, abarcaría todas la situaciones en las que por cualquier razón el negocio no llega a producir sus efectos; en un sentido más restringido, el concepto comprendería, para algunos autores, aquellas situaciones que quedan una vez decantados otros institutos que han adquirido autonomía doctrinaria propia, por lo que el ámbito de aplicación del concepto tiende a reducirse.

Analizaré, entonces, las tres primeras circunstancias, que se presentan como consecuencia de razones sobrevinientes.

Normalmente, al diferenciar la extinción de la relación obligatoria de la cesación de la eficacia del contrato, pudimos advertir que en esta última, el negocio no desaparece sino que sobrevive, pero sólo como dato histórico y no ya como título²⁸.

Previamente, debe decirse que los autores, en general, no se han puesto de acuerdo en la terminología a emplear para abarcar las circunstancias mencionadas. La redacción utilizada por el codificador tampoco es clara y muchas veces también es confusa.

Salvo para los expertos en cuestiones gramaticales, las palabras no son sólo vocablos, sino significaciones que a ellas van adjuntas. Es raro, entonces, tener una verdadera disputa acerca de palabras. En rigor, cuando discutimos acerca de ellas lo hacemos sobre significaciones, que no son otra cosa que conceptos o ideas. Estos conceptos son, a su vez, intenciones dirigidas hacia cosas. Por lo tanto, las disputas de palabras son en realidad discusiones sobre cosas. Pero ocurre que en ocasiones la diferencia entre algunas cosas o conceptos es muy pequeña y si no la advertimos, devendrá la confusión. Como en otros, así sucede en nuestro Código en este tema.

Señala COLMO, “he aquí sinonimias difíciles: disolver, resolver, rescindir y extinguir (ello sin contar otras afines, como anular, etc., que en el código se confunde con ellas en no contadas oportunidades). El uso corriente, en el buen tecnicismo jurídico, establece que se disuelve un derecho, que se rescinde un contrato y que se extingue una situación jurídica (...).

El *pêle-mêle* * del código es aquí poco menos que desconcertante, aunque en más de un caso no se resuelva ello en consecuencias prácticas, ya que en el fondo no van diferencia entre tales conceptos, pues todos entrañan la conclusión de una relación de derecho. Pero





como en la disolución hay inexistencia desde *ab initio*, cosa que no ocurre en la rescisión, por ejemplo, se tiene que cuando en aquél se trabuca un concepto por otro, no ha de resultar fácil establecer el verdadero pensamiento legislativo, y se ha de dar amplio margen a las sutilezas y al impresionismo.

(...) Hay conceptos afines con los precedentes, entre los cuales existen sinonimias análogas que se llegan a extender a aquéllos. Tales son: revocar, 954-61 y ss., 1200-34-6-40, 1855-63 inc. 1ª, 2661-3-4 a 6-8 a 72, 3824 y ss.; aniquilar, 944; deshacer, 1365-9. Es admisible la sinonimia de los dos últimos con algunos de los anteriores, particularmente con el de la disolución; pero no lo es la de la revocación, que además de tener una acepción propia (en lo que toca a la privación de un beneficio, como una donación o un legado; y en lo que respecta a cualquier acto unilateral, como un testamento), implica la significación específica que se contiene en la noción de la acción pauliana²⁹.

Agrega que lo mismo debe decirse con respecto a la nulidad de los actos jurídicos, sinonimia no sólo compleja de seis acepciones principales, sino que también se la proyecta de modo tal de hacerla equivaler a la mayoría de los dos órdenes de conceptos precedentes.

Así, cita: anular, sin efecto, sin valor, invalidar, no valer y viciar. Señala, asimismo, que lo peor es que la ley no sólo establece esas anfibologías de sentido para cada concepto, sino que a veces llega también a otras dos cosas: una, que en ciertas ocasiones se menciona la nulidad, la rescisión y la resolución en un mismo precepto legal, lo que nos da a entender que tales conceptos no son equivalentes; la otra, que también los emplea en forma indiferente, con promiscuidad, como si fuesen la misma cosa³⁰.

Analicemos, entonces, los modos de "extinción" de los contratos.

La *rescisión* es una forma de extinción que, para la mayoría de los autores, deja al contrato sin efectos para el futuro, ya sea por acuerdo de las partes o por voluntad de una de ellas, autorizada por la ley o por el mismo contrato. Volveremos sobre ella.

La *resolución* produce la extinción con efecto retroactivo. No es el resultado de un nuevo contrato, como ocurre en la rescisión bilateral, sino que estamos en presencia de un supuesto de ineficacia del contrato que siempre será la consecuencia de un hecho posterior a su celebración. Este hecho pondrá fin al contrato por autoridad de una de las partes, por decisión judicial o de la ley. Así podremos mencionar la condición resolutoria, el plazo resolutoria, el pacto comisorio, el pacto de retroventa, el arrepentimiento, etc., para el primer caso (autoridad de una de las partes); demanda por incumplimiento de la otra parte, para el segundo (decisión judicial); y, por último, si la prestación deviene de cumplimiento imposible, se producirá la resolución por disposición de la ley.

Con respecto a si la retroactividad puede afectar los derechos de los terceros, nos encontramos en nuestro derecho con un régimen complicado que depende de la causa que dan origen a la resolución. Pese algunos textos expresos y enfáticos, como por ejemplo los artículos 1374 y 1388 de Código Civil para los casos de pacto comisorio y retroventa, respectivamente, estos efectos de la retroactividad en caso de resolución, resultan limitados, ya sea por la clase de bienes de que se trate (bienes muebles: la posesión vale título), la posibilidad del conocimiento por los terceros de la existencia de la circunstancia (retroventa: el pacto debe figurar en el instrumento de la transmisión de dominio), etcétera, en aras a la protección de la buena fe y a la seguridad de las transacciones, los que no podría ser de otro modo.

La *revocación* es siempre un acto unilateral, ya que es la voluntad de una de las partes la que extingue el contrato.

La palabra "revocación", nos dice LÓPEZ DE ZAVALIA, tiene un sentido primordial, uno traslativo y otro histórico.

Sostiene el maestro tucumano que, en su sentido primordial, "revocar" es extinguir un acto unilateral mediante otro acto unilateral.

Así, como acto unilaterales, se revocan los testamentos y los poderes. En igual sentido, sería correcto decir que se revoca una oferta, pero el Código prefiere en general el término "retractación", ya que emplea el vocablo "revocación" para la oferta de donación.





Cuando de actos unilaterales pasamos a los contratos, nos encontramos con el uso traslaticio del vocablo “revocación”, ya que fatalmente se refiere a la rescisión, en su forma unilateral, o a la resolución.

Agrega que, sin embargo, la ley lo emplea en dos hipótesis: en materia de donaciones, donde el Código habla de revocación por inexecución de los cargos, por ingratitud y por su permanencia de hijos, uso que tiene su razón de ser en el paralelismo que estableció el codificador entre las donaciones y los testamentos; en el contrato de mandato, donde también se emplea el vocablo cuando se habla de la “revocación” por el mandante; aquí el uso encuentra su explicación en la mezcla de instituciones diversas: el poder y el mandato.

Por último, en su sentido histórico, el Código lo utiliza en el artículo 961, para referirse a la acción pauliana, tratándose en el caso de un supuesto de inoponibilidad³¹.

BORDA., coincidente con COLMO en cuanto a la acepción propia del concepto, entiende que “en su significado estricto, la idea de revocación está unida a la de liberalidad: se revoca una donación, un testamento. Importa un acto de voluntad por el cual se deja sin efecto una liberalidad. Limitándose ahora al campo de los contratos, diremos que la revocación exige una causa jurídica que la justifique (...) que medie ingratitud del donatario o incumplimiento de los cargos (...) el motivo que da lugar a la revocación no opera *ipso jure*: es menester que el donante, fundado en esa causa, manifieste su voluntad de revocar”³².

Para este autor, la revocación deja sin efecto el contrato retroactivamente y esta regla es absoluta entre las partes. Con relación a los terceros que hubiera adquirido derechos sobre las cosas donadas, hace notar que a veces la ley los protege de los efectos de la revocación, como en el caso de revocación por ingratitud, y otras dispone que también ellos se vean afectados por la retroactividad, como en el supuesto de revocación por incumplimiento de cargos.

Agrega que tradicionalmente se habla de revocación del mandato, pero que “en rigor, éste es un supuesto de rescisión unilateral. Lo prueba la circunstancia de que sus efectos se producen no retroactivamente, sino a partir del momento en que el mandato fue revocado”³³, lo que a mi juicio es acertado.

Otros autores sostienen que la revocación aniquila el contrato par el futuro, quedando firmes todos los efectos ya producidos. RAMELLA, a diferencia de BORDA, sostiene que la revocación es típica del mandato, excepción hecha de los irrevocables, y cita fallos en los que, con respecto a la donación, se considera que aunque el codificador menciona casos de revocación en los artículos 1849, 1852, 1863, 1858 y 1837, se trata en realidad de supuestos de resolución por incumplimiento. Para este autor, la revocación se diferencia de la rescisión unilateral -que analizaremos- en que puede hacerse al libre arbitrio del interesado y de la resolución, en que no requiere el incumplimiento de la otra parte³⁴.

V. EL DISTRACTO

A) Concepto y naturaleza jurídica

Volviendo a la *rescisión*, podemos señalar tres clases: la bilateral, la unilateral prevista y la legal.

La primera “constituye la forma más típica, y alrededor de su concepto se elaboran los de las otras dos. La bilateral se opera a través del llamado distracto (...) que es un contrato en virtud del cual se deja sin efecto (...) otro contrato anterior. Lo que el consensus puede hacer, el contrario consensus puede destruir”³⁵.

La unilateral, supone que las partes han previsto en el contrato que una o cualquiera de ellas, podrá dejarlo sin efecto. Como bien señala LÓPEZ DE ZAVALIA, aproximando esta figura a la de la rescisión bilateral, “se puede decir que en ésta concurren también dos voluntades. La de quien rescinde es actual; la otra ha sido dada por anticipado”³⁶. Como ejemplo, cita uno de MAZEAUD: un contrato de locación se celebra por determinada cantidad de años y se pacta que quedará renovado automáticamente si cualquiera de las partes no manifiesta, en un tiempo previsto, su voluntad en contrario.



Encontramos la legal cuando una de las partes, autorizada por la ley, puede rescindir el contrato. Estamos también en presencia de una rescisión unilateral. Si la ley que autoriza la extinción es supletoria, "no existe entre esta rescisión y la prevista, otra diferencia que la que dimana de que la primera deriva de una cláusula natural, y la segunda de una accidental, siendo ambas (...) cláusulas contractuales, ya virtuales, ya expresas"³⁷.

En la rescisión bilateral nos encontramos, entonces, con un acuerdo de voluntades por el que las partes deciden dejar sin efecto una relación jurídica creada por un negocio anterior.

Así, hemos arribado al concepto de la figura que nos ocupa. El distracto, tal como hemos analizado, es una especie de rescisión.

En un intento de abarcar todas sus características, la rescisión bilateral o distracto es el acto jurídico bilateral y patrimonial de carácter extintivo. Constituye, por lo tanto, un acto jurídico mediante el cual se deja sin efecto un contrato que se encuentra en vís de cumplimiento.

Como respecto a esto último, es decir a su naturaleza jurídica, si recordamos lo dicho al comienzo, cuando analizábamos el contrato, el distracto lo será para todos aquellos que sostienen las tesis amplias e intermedias, y constituirá sólo una convención para quienes adoptan la tesis restringida.

La mayoría de los autores entienden que se trata de un verdadero contrato. Creo que ello es lo acertado.

Entre los nacionales, vimos recién que al definir la figura, LÓPEZ de ZAVALIA, expresamente así lo sostiene: "... es un contrato en virtud del cual...". También SPOTA, quien dice "...es un contrato, porque hemos dado una noción amplísima del contrato, conforme al Art. 1137, el cual, en buena medida sigue a SAVIGNY"³⁸. MOSSET ITURRASPE, coincidente con los autores citados, entiende que "Se trata de la posibilidad de extinguir relaciones jurídicas crediticias y reales por un nuevo contrato"³⁹. En igual sentido, nos dice SALVAT "...el mutuo disenso constituye un nuevo contrato de naturaleza liberatoria..."⁴⁰.

Entre los extranjeros, SAVIGNY y DOMAT entienden que también el distracto es un contrato; para el primero, según ya vimos al analizar el contrato, simplemente por su objeto jurídico y su bilateralidad; para el segundo, por su poder extintivo de obligaciones. La doctrina francesa, en general, entiende -conforme al artículo 1101 del Cod. Civil- que sólo surge el contrato cuando la convención crea obligaciones, de ahí que el distracto no sería un contrato sino sólo una convención. Así POTHIER sostiene que no lo es, ya que, justamente, no crea obligaciones sino que sólo las extingue, constituyendo, por lo tanto, un acto jurídico bilateral rescisorio⁴¹.

Contemporáneo, GAMARRA también se enrola en la posición mayoritaria, al definir al instituto como un nuevo contrato de contenido igual pero inverso u opuesto al del contrato precedente contra cuyos efectos se dirige⁴².

En igual sentido, MESSINEO manifiesta: "Jurídicamente el mutuo disenso es, en sustancia, un caso de retractación bilateral del contrato que se realiza mediante un nuevo contrato..."⁴³.

B) Presupuestos de su aplicación: jurídico y práctico

Entiendo que la viabilidad del instituto, de acuerdo con la definición dada, depende de la existencia de dos presupuestos, uno jurídico y otro práctico.

Si el distracto es un acuerdo de voluntades por el que se deja sin efecto una relación jurídica creada por un negocio anterior, aquélla será su presupuesto jurídico. Si la relación jurídica ha cesado, no podrá hablarse de mutuo disenso.

Analizando detenidamente la figura, podemos hablar también de un *presupuesto de orden práctico* constituido por "la recíproca conveniencia de las partes -debida a razones sobrevivientes- de no dar curso ulterior al contrato; sin tal presupuesto sería inexplicable que un contrato, que es de suponer formado libremente, sea luego resuelto. O bien, si se debiese pensar en la conveniencia de una sola de las partes y, por consiguiente, en una voluntad



unilateral de resolución, recobraría vigor el principio ya recordado de la irresolubilidad del contrato⁷⁴⁴.

C) Posibilidad lógica y jurídica de su aplicación. Efectos del distracto: sus límites.

Como podrá fácilmente apreciarse, la posibilidad de la aplicación del mutuo disenso, está íntimamente relacionada con sus efectos, especialmente aquellos que afecten o puedan llegar afectar a terceros. De allí, su tratamiento conjunto.

En el mutuo disenso se opera sobre un negocio precedente. Cabe preguntarse, en primer lugar, si ello, en el terreno lógico, es posible.

En tanto se trata de un enunciado que afirma la existencia de un estado de cosas no contradictorio, debemos contestar que sí, que es lógicamente posible.

CARIOTA FERRARA se pregunta "...¿se opera y se puede operar sobre el negocio, como tal, o se opera y se operar sólo sobre los efectos del mismo, es decir sobre la relación o, en general, sobre la situación que de él deriva?"⁷⁴⁵.

Responde que las partes pueden obrar directamente sobre el negocio, aboliéndolo. Para llegar a esa conclusión, examina el argumento que según su parecer podría oponérsele y que para él constituyó una razón que le hizo dudar seriamente, y que es que el negocio, en cuanto declaración de voluntad, una vez certificado, no podría hacerse desaparecer. Al mismo, opone la figura de la revocación, la que a su entender es un negocio jurídico que es posible en los negocios unilaterales, como el testamento, la renuncia a la herencia y el poder, y que también ella es unilateral, recepticia o no, según que lo sea o no el negocio; agrega que la misma generalmente, puede tener lugar hasta que el negocio produce algún efecto, como en la revocación de testamento, que en cuanto negocio *mortis causa*, es eficaz sólo a la muerte y por ella misma, pero incluso puede tenerlo después como en la revocación de la renuncia a la herencia o en la revocación de poder.

Plantea si en lugar de la revocación, para los contratos o, en general, para los negocios con varias partes, se podría utilizar, con el mismo fin y con igual resultado, un contrato o negocio abolutivo del preexistente, y concluye que sí. Entiende que el resultado perseguido por las partes, que es la destrucción del negocio precedente, debe considerarse dotado de valor en el ordenamiento.

Al respecto, dice: "La objeción fundamental opuesta a la solución positiva que acogemos, por lo demás sostenida por la doctrina dominante, no parece decisiva, pues que el contrato en cuestión no pueda tener eficacia retroactiva, incluso contra los terceros, no es argumento del que deba deducirse la imposibilidad lógica y jurídica de que las partes extingan un contrato precedente, ya que éste se encuentra ligado a la tutela de los terceros y al principio de que los contratos, generalmente, tienen efecto sólo entre las partes, de donde se sigue que no es posible que las partes destruyan, a través de la destrucción del negocio, los efectos que ya se han producido para los terceros o aquellos sobre los que se fundamentan posteriores efectos par dichos terceros (...) ¿por qué negar una retroactividad real dentro de los límites que los beneficie y no perjudique a un tercero?"⁷⁴⁶.

Cuando ya estudiada la figura, examinemos su utilización como medio de -supuestamente- bonificar títulos de donación, contestando al fin la pregunta inicial, deberemos tener en cuenta la última frase destacada: las partes no pueden tampoco destruir aquellos efectos sobre los que se fundamentan posteriores efectos para dichos terceros.

Para evitar equívocos, hago notar que uno de los ejemplos que utiliza CARIOTA FERRARA, no es posible en nuestro derecho, ya que la renuncia a la herencia hecha en instrumento público es irrevocable, conforme con lo dispuesto por el artículo 3347 del Código Civil.

Asimismo, que este autor utiliza para oponer al argumento de que, una vez certificado, el negocio, no puede hacerse desaparecer la figura de la revocación. Pero ella está íntimamente unida a la idea de liberalidad, según sostuvimos al examinarla.

Otros autores, como BARBERO, opinen que no se puede calificar de caída ni de



sustracción del contrato, válidamente concluido y eficaz, al mutuo disenso que se le contrapone. Así, entiende que se trata no tanto de la destrucción del contrato originario, que ya tuvo efecto, sino más bien de la superación de ese efecto. Agrega que no tienen eficacia retroactiva legal, sino voluntaria y reducida al contenido del disenso y sólo en virtud de él apreciable⁴⁷.

Para DEJANA la eficacia del mutuo disenso opera *ex nunc* y sostiene que “.....no muestra un negocio típico, sino una categoría de negocios caracterizados sólo por el hecho de que se realizan para neutralizar los efectos producidos por un contrato precedente contra el cual se dirigen”. Como ejemplo, cita el contrario consentimiento dirigido contra un contrato de cambio, que debe considerarse como “un contrato único por el que cada parte renuncia a los derechos principales y accesorios que el precedente negocio le atribuía”⁴⁸.

CARIOTA FERRERA, refiriéndose a esta opinión de Dejana, dice: “excluye así toda retroactividad incluso *inter partes* y se busca apoyo en una voluntad de las partes considerada *a priori*, como dirigida contra los efectos, mejor que contra el negocio en sí”⁴⁹.

CARRESI coincide con DEJANA al negar efecto retroactivo al instituto, ante todo por el insuperable límite de la no retroactividad de los actos jurídicos y en segundo lugar, con especial referencia al caso en que como consecuencia del contrato consensualmente resuelto se hubieren transferido derechos sobre bienes inmuebles o muebles ya registrados, porque la ley no lo previó, situación particular que se da en el derecho italiano y que ya analizaremos⁵⁰.

Al tratar la cesación de la eficacia negocial, vimos la opinión de CARNELLI y CAFARO; así como las partes disponen libremente contratar, pueden luego disponer lo contrario, lo que conduce a la cesación de los efectos del contrato, de modo que cada parte pierde su calidad de acreedor o deudor. Así, la partes inciden en el contrato inicial, el cual desaparece como título o fundamento de la relación obligatoria, la que se extingue por vía de consecuencia⁵¹. Sostienen que cualquiera sea el fundamento de la resolución del contrato, sea que redique en causas externas al sinalagma funcional (condición resolutoria, plazo resolutorio, mutuo receso, desistimiento unilateral) o en causas internas al mismo (cláusula resolutoria, pacto comisorio, resolución por incumplimiento), las consecuencias son las mismas: liberación para ambas partes, pérdida de la titularidad del derecho por el ex adquirente y reasunción por el ex enajenante, deber de restituir las cosas que fueron objeto de la prestación que haya sido cumplida total o parcialmente⁵².

Para MESSINEO, “ la eficacia del mutuo disenso comienza a correr *ex nunc*; por consiguiente, si se trata de un contrato de ejecución continuada o periódica, el mutuo disenso no perjudica lo que ya ha sido materia de ejecución.

Resulta asimismo que los derechos del tercero subadquirente adquiridos antes quedan inalterados; los efectos ya realizados del contrato entre las partes (y, por lo tanto, el derecho de disposición del causante del tercero) no son afectados por el mutuo disenso”⁵³.

Como hemos visto, las posiciones doctrinarias no son coincidentes.

Sin embargo, resulta conveniente aclarar que afirmar la posibilidad de la retroactividad voluntaria, con el límite indicado, tal como lo sostendré en las conclusiones, no debe confundirse con la cuestión inicialmente planteada, referida a la aplicación del mutuo disenso en aquellos contratos ya agotados por su cumplimiento, análisis que ya haré.

D) El distracto en el Derecho comparado

El Derecho Romano conoció el distracto y lo admitió no sólo en la compraventa, sino también en la locación. En la sociedad y en el mandato, el mismo estaba absorbido por la licitud del receso unilateral. “Del mismo modo, las obligaciones nacidas de contrato consensual se extinguen, *re adhuc integra* (es decir, antes de que una de las dos partes haya cumplido la prestación), con el *consensus contrarius* o disenso...”⁵⁴.

Debemos recordar que la validez de estos pactos estaba ajena a la transmisión del derecho de propiedad, situación que se da también en el Derecho alemán, según veremos.

En el Código Civil francés, el instituto está contemplado en el artículo 1134.





Recordemos, previamente, que esta norma consagra en su primera parte la asimilación del contrato a la ley; en la tercera, que las convenciones deben ser cumplidas de buena fe, y en la segunda, que es la que nos interesa, la facultad de “revocar” las convenciones por medio del mutuo consentimiento de las partes o por las causas que la ley autoriza.

La opinión de MARCADE de este artículo, fue recogida en lo esencial por nuestro codificador, según veremos, en la nota al artículo 1200.

Dice este autor: “El segundo inciso del artículo, cuando dice que las convenciones pueden ser revocadas por el consentimiento mutuo de partes, debe entenderse con discernimiento. Revocar una convención, sería estrictamente, aniquilarla retroactivamente, de manera tal que ella fuera considerada como no haber sido realizada; sin embargo, el consentimiento mutuo de las partes no puede producir ese resultado. El puede extinguir las obligaciones creadas o retirar los derechos reales que se hubiesen existido. En consecuencia, cuando yo os he vendido mi casa por 50.000 francos, nosotros podemos aniquilar los efectos del contrato para el futuro, pero será siempre cierto que usted fue propietario de la casa y que yo fui su acreedor por 50.000 francos. Si, por lo tanto en el intervalo de la venta que yo os he hecho, a la reventa que usted me consiente, usted ha concedido servidumbres sobre la casa, ellas subsistirán y de mi lado si yo he transferido a un tercero una parte de vuestro crédito, usted seguirá siendo deudor de ese tercero una parte de vuestro crédito, usted seguirá siendo deudor de ese tercero por esa parte. De esta manera, todo lo que puede hacer el consentimiento mutuo es retransferir los derechos reales o extinguir las obligaciones consentidas por la primera obligación. Nuestra disposición se encuentra rigurosamente exacta por el contrario, cuando dice que las convenciones pueden ser revocadas por las causas que la ley autoriza. Por lo tanto, cuando yo os hago resolver mi venta sea por incapacidad, sea por cualquier otra causa, el contrato es considerado no haber tenido lugar: la casa legalmente ha permanecido mía y las servidumbres u otros derechos reales de los que usted la haya afectado se desvanecen, vuestra deuda de 50.000 francos es borrada retroactivamente y la cesión total o parcial que yo hubiere hecho se considera como no realizada”⁵⁵.

La crítica no deja de ser acertada, pero también contiene expresiones rigurosamente poco científicas y es aun viciosa, comentario que dejo para cuando analicemos nuestro artículo 1200.

Debe advertirse, en primer lugar, que la crítica sostiene la vigencia de situaciones jurídicas cuyo asiento es un derecho resoluble. Adviértase que en el ejemplo de MARCADE una de las partes había cumplido con su prestación, estando pendiente de cumplimiento la obligación de la otra, esto es el pago del precio; por lo tanto, el derecho transmitido al comprador de la casa estaba sujeto a resolución. Y es así no por considerar el elemento subjetivo de la resolubilidad, cual es el eventual incumplimiento del comprador, sino teniendo en cuenta el objetivo, constituido por la falta de ejecución de la prestación⁵⁶.

Tal como menciona el autor francés en al última parte del párrafo transcrito “...cuando yo os hago resolver mi venta (...) sea por incumplimiento de vuestra obligación...”, de no cumplir el comprador, el vendedor podrá resolver el contrato y de ocurrir así, como nadie puede transmitir a otro más derechos de los que tiene, también se resolverán los constituidos a un tercero. Claro que nada impide que las partes convengan mutuo disenso en el caso del ejemplo elegido, antes del incumplimiento del comprador o, aun producido éste, si el vendedor renuncia a su derecho de resolver, lo que hará tácitamente al distractar.

En el Derecho alemán, la transmisión del dominio se opera en forma particular, ya que nos encontramos con el negocio obligaciones y el “abstracto” de inscripción. De ahí que deba respetarse la forma de transmisión de la propiedad. Al respecto, dice LARENZ: “El Código Civil ha llegado tan lejos en esta división que, en principio, hace que no dependa la validez de los negocios reales de cumplimiento de la validez del negocio básico obligacional a cuya realización sirven aquellos. Ello significa que incluso cuando es nulo por cualquier motivo el contrato de compraventa, transferencia realizada según las normas del Derechos de cosas puede ser válida. La separación entre le negocio real y el negocio obligatorio en que





aquél se basa, realizada, por tanto, rigurosamente así la separación entre la transferencia y el contrato de compraventa, es lo que se denomina 'carácter abstracto' del negocio real y constituye una peculiaridad del Código Civil alemán que ha sido seguida sólo por escasos ordenamientos jurídicos"⁵⁷.

Este autor sostiene que el hecho de que los efectos de la primera disposición puedan eliminarse totalmente por una segunda, depende de que entretanto hayan o no tenido lugar otras disposiciones en el derecho análogas a su disposición⁵⁸.

En el Derecho italiano, en cambio, el contrato es traslativo de la propiedad. Sin embargo, se da también una situación particular ya que registralmente no puede inscribirse el mutuo disenso. Con relación a ello, CARRESI, además de referirse en primer lugar, al insuperable límite de la no retroactividad -según vimos al hablar de los efectos-, dice que la ley no previó la transcripción del mutuo disenso, con la consecuencia del que el enajenante se encontraría en la imposibilidad de hacer constar la sobrevenida retrocesión del bien a su patrimonio⁵⁹. Por lo tanto, el tercero o puede conocer si se ha operado o no el disenso. Como señala MOLLA "por ello, el Derecho italiano exige la transcripción de la demanda antes de que este comprador haya, a su vez, enajenado el bien"⁶⁰.

Debemos recordar en este punto que el régimen italiano instituye la hipoteca legal, de tal forma que el vendedor con saldo de precio a su favor, tiene así aparado su derecho.

E) El distracto en nuestro derecho positivo.

Veamos ahora la norma que en nuestro Derecho se ocupa del instituto en cuestión.

Dice el artículo 1200 del Código Civil: "Las partes pueden por mutuo consentimiento extinguir las obligaciones creadas por los contratos, y retirar los derechos reales que se hubiesen transferido; y puede también por mutuo consentimiento revocar los contratos, por las causas que la ley autoriza".

Si bien no menciona la palabra "distracto", ni sus equivalentes, el contenido de la figura que venimos analizando, responde sin duda a este texto.

Cabe destacar que el vocablo tampoco es mencionado en ningún otro precepto. En la nota al artículo 876, dice que "se trata sólo en este título de la renuncia de la deuda, considerada como modo de extinción de las obligaciones unilaterales" y a continuación explica el mecanismo del distracto, como una "doble remisión". En la correspondiente al artículo 1493, expresamente se refiere a él, para diferenciar la locación de otras figuras similares.

Tal como lo anticipó en la nota al 876, el codificador trató de concentrar en el artículo transcrito "las diferentes maneras cómo se disuelven los contratos", es decir los supuestos en los que los acuerdos de voluntad pueden llegar a su fin. Obvio resulta que "...ni ha logrado su intento, ni su terminología es recomendable"⁶¹.

Aun teniendo en cuenta la crítica de MARCADE, antes transcrita, la redacción adoptada no mejoró lo que debía el antecedente francés. En parte, por utilizar la terminología de la crítica misma.

La expresión "revocar" del texto francés fue sustituida por "extinguir las obligaciones creadas por los contratos". Ello es más acertado, pero, como señala LAFAILLE, "de seguro, quedarían sin efecto las prestaciones de dar, hacer o no hacer que cada interesado tomara a su cargo: pero tal es el colorario de haberse disuelto el contrato por 'mutuo consentimiento'"⁶².

Más inexacta es la expresión "retirar los derechos reales", ya que carece de rigor científico. El codificador la tomó, según vimos, de la crítica de MARCADE. Veamos:

Decir "retirar los derechos reales que se hubiesen transferido" es inexacto, ya que para lograr ese resultado, además del convenio rescisorio, es necesario realizar la tradición, conforme con los artículos 577, 2601 a 2603, 2609 y concordantes del Código Civil (salvo para las hipotecas, donde no existe la tradición), otorgar la escritura pública correspondiente, de acuerdo con el artículo 1184, inciso 1º, y, por último, inscribir el acto para que sea oponible



a terceros, conforme con los artículos 2505, 3135 y 3274, para las hipotecas. No debemos olvidar que nuestra legislación es en esta materia de orden público y que, por lo tanto, la autonomía privada se restringe, respondiendo, como en otros asuntos, a concepciones político económicas determinadas.

Tampoco es acertado el uso del vocablo “revocar” en la última parte del artículo. Ya hemos analizado el concepto de revocación. Es evidente que cuando se habla del mutuo consentimiento de las partes para dejar sin efecto un contrato, se está haciendo alusión al distracto. De tratarse de los casos en que una de las partes puede solicitar la revocación, “pro las causas que la ley autoriza”, la palabra “revocar” se utiliza entonces en su sentido traslativo, ya que se refiere a la rescisión, en su forma unilateral, o a la resolución.

Nada dice el artículo con respecto a los derechos que se hubieran producido para los terceros o aquellos sobre los que se fundamenten posteriores efectos para dichos terceros, los que debió haber reservado, en protección de la circulación de los valores y la apariencia de los títulos.

Criticas aparte, puede destacarse como mérito, que al modificar el texto francés, VÉLEZ consiguió separar las dos hipótesis del consentimiento mutuo y de la norma legal. Es decir, distinguir, por una parte, aquellos supuestos en que las partes, de común acuerdo, dan por extinguida su declaración original, y, por la otra, los casos en que la ley autoriza a requerirlo de los jueces, de acuerdo con normas especiales, que redujeron así los casos de aplicación del artículo 1204, el que, recordemos, en su agonía al pacto comisorio legal.

Así, LÓPEZ DOMÍNGUEZ defiende el precepto. Consecuente con su opinión, en cuanto a que el vocablo rescisión queda reservado para los casos en que por no haber intereses comprometidos, se admite que, aun sin estarlo, se den por extinguidas las obligaciones emergentes de los contratos, entiende que la norma en cuestión sólo habla de “existencia del contrato”⁶³.

Creo importante destacar esto último. Como hemos visto al tratar de la cesación de la eficacia, al convenir mutuo disenso cesa la eficacia del contrato y la extinción de la relación obligatoria se produce por vía de consecuencia.

De todos modos, aun cuando entiendo que el contrato, como negocio jurídico concluido regularmente, no es destruido y, por lo tanto, su existencia continúa, recordemos que “lo hace como simple dato histórico y privado de su función consistente en ser título o fundamento de las prestaciones asumidas o ya satisfechas”⁶⁴.

F) Modos de manifestarse y forma del distracto

De acuerdo con el artículo 1145 del Código Civil, el consentimiento puede ser expreso o tácito: verbal, escrito o por signos inequívocos, el primero; cuando resulta de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a hacerlo, el segundo, con excepción de los casos en que la ley exija una manifestación expresa o las partes hayan estipulado determinadas formalidades. Obvio resulta que esta regla es aplicable al mutuo disenso. Por lo tanto, éste puede inferirse de manifestaciones tácitas, cuando esta forma es admitida para la celebración del acto originario, contra el cual el contrario consenso se dirige.

Con respecto a la forma, el nuevo contrato debe guardar la misma que la de aquél contra cuya eficacia se dirige. Así, “Se considera que el distracto está sometido a la misma forma que el contrato al que se refiere”⁶⁵.

Al respecto, los jueces han dicho:

“Ese mutuo consentimiento de las partes para extinguir obligaciones creadas en los contratos, puede ser expreso o tácito, conforme a lo preceptuado en el Art. 1145 del Código citado y por consiguiente, los hechos o actos que se invoquen por los litigantes para probar aquel mutuo consentimiento quedan necesariamente en su apreciación librados al juicio de los jueces”⁶⁶.

“Por otra parte, en el citado Art. 1200 se legisla en general, que los contratos pue-



den rescindir por el mutuo consentimiento de las partes, sin prescribir la forma en que debe concertarse esta rescisión voluntaria y que, en el sentir del Dr. SALVAT, ese consentimiento mutuo está regido por las mismas disposiciones aplicables para la formación del contrato, en cuanto a sus formas de manifestación, a los vicios que pueden ser causa de nulidad y a la capacidad requerida....”⁶⁷.

“La prueba de la rescisión puede surgir de un convenio expreso, o tácito, resultando este último de hechos o actos que lo presupongan, o que autoricen a presumirlo (Arts. 915, 917 y 1045, Código Civil)”⁶⁸.

La rescisión, para su validez, necesita de otro contrato que debe revestir las mismas formalidades del contrato originario⁶⁹.

“Es sabido que el acuerdo de voluntades por el cual se deja sin efecto un contrato, supuesto privisto por nuestro artículo 1200 del Código Civil, ha de revestir igual formalidad que la requerida para la formación del contrato primitivo....”⁷⁰.

VI. POSIBILIDAD DE CONVENIR MUTUO DISENSO CON RESPECTO A UN CONTRATO AGOTADO POR SU CUMPLIMIENTO

Estamos llegando aquí, a uno de los meollos de la cuestión. Para responder a la pregunta inicialmente planteada acerca del distracto como medio de “bonificar” títulos provenientes de donación, debemos responder la que a continuación, en el comienzo de este intento, hicimos: **¿Es posible hablar de mutuo disenso, como negocio extintivo de la eficacia, cuando sobreviene con posterioridad a un contrato ya agotado por su cumplimiento?**

Cabe precisar cuál es la circunstancia frente a la que nos encontramos: se trataría de “extinguir” o dejar “sin efecto” un contrato cuyas prestaciones (todas) se encuentran cumplidas.

Dicho de otro modo, rescindir bilateralmente o distractar un contrato que creó relaciones obligacionales que se encuentran extinguidas por una causa propia: la paga.

Analizados el concepto y los presupuestos del mutuo disenso, estamos en condiciones del responder la pregunta formulada.

Recordemos, una vez más, lo que ya vimos al distinguir la ineficacia ulterior del contrato de la extinción de la relación obligatoria: cumplidas las obligaciones generadas por el contrato, se extingue la relación obligatoria, y si bien la función del contrato queda entonces agotada, aquél no desaparece, ya que ahora será el título necesario para justificar el porqué de la permanencia del objeto de la prestación en el patrimonio del acreedor.

Recordemos también los presupuestos ya analizados de la aplicación del mutuo disenso, especialmente el jurídico, cual es la relación jurídica creada por el negocio anterior. Allí dijimos que si la relación ha cesado no podrá hablarse de mutuo disenso.

Este razonamiento previo, no jurídico sino lógico, nos predispone a contestar negativamente la pregunta: no puede disentirse sobre lo que no existe; en suma: no puede extinguirse lo que ya no es.

Jurídicamente resulta impensable que se pretenda “extinguir” un contrato, si las consecuencias obligacionales creadas por él han quedado, ellas sí, extinguidas por su cumplimiento.

He entrecomillado “extinguir”, porque aunque resulte obvio, parece necesario repetir que es la relación obligatoria la que quedó extinguida. No estamos en presencia de la ineficacia ulterior del contrato.

Al precisar el concepto y la naturaleza jurídica de la rescisión bilateral, cité la definición que de ella da LÓPEZ DE ZAVALIA. De propósito (ya que sólo importaba allí concluir que se trata de un nuevo contrato), excluí una frase que ahora mencionaré destacada: “La bilateral se opera a través del llamado distracto (Art. 1200, primer párrafo; nota al Art.



1493) que es un contrato en virtud del cual se deja sin efecto (**sin cumplirlo, pues si no, habría pago**) otro contrato del contrato.

LÓPEZ DOMÍNGUEZ, luego de mencionar que el artículo 1200 sólo habla de “extinguir las obligaciones” y no de atacar la existencia misma del contrato, agrega: “Como consecuencia de esta manera de pensar, que creemos ortodoxa, extraemos esta otra verdad: **si las obligaciones estuvieran ya extinguidas en todo o en parte por su cumplimiento, la rescisión sería inoperante respecto de la parte cumplida, porque no se puede extinguir lo que está extinguido**”⁷¹.

Luego de referirse a la discusión acerca de si es posible hablar de mutuo disenso cuando éste sobreviene con posterioridad a un contrato agotado por cumplimiento, CARNELLI-CAFARO sostienen que en tal hipótesis no se configura un mutuo disenso, como negocio extintivo de la eficacia, puesto que ésta ya se ha realizado por la paga. Por lo tanto, toda voluntad semejante es, a su juicio, vinculante, no como mutuo disenso, sino como otorgamiento del mismo tipo contractual, pero con signo contrario, en el que cada parte asumirá una posición opuesta a la primitiva, y así, quien fue vendedor, será comprador, y viceversa⁷².

Así las cosas, debemos decir que **no es posible hablar de mutuo disenso, como negocio extintivo de la eficacia, cuando sobreviene con posterioridad a un contrato ya agotado por su cumplimiento.**

Por lo tanto, sólo puede convenirse mutuo disenso con relación a contratos cuyas prestaciones no se encuentren totalmente cumplidas. Entiendo, consecuentemente, el instituto es aplicable a los contratos de ejecución sucesiva y no a los de ejecución instantánea.

¹DI CASTELNUOVO, Gastón R ; Donación a terceros. Un título más a la luz de nuevos fallos antiguos (Artículo 3955 del C.C. y 4050 artículos más del mismo ordenamiento) REVISTA NOTARIAL 916 páginas 549 a 581.

²DI CASTELNUOVO, Gastón R.; op cit., página 553/4 y 580.

³ALTERINI Atilio A.: Inseguridad Jurídica Abeledo-Perrot Bs. As. 1993.

⁴BELLUSCIO ZANNONI y otros. Código Civil y leyes complementarias, Comentado, Anotado y

⁵LOPEZ de ZAVALIA, Fernando J.: Teoría de los contratos, parte general, 9. Víctor P. de Zavalía, 3ra. edición, Bs. As., 1984.

⁶Conf. LAFAILLE, Hector: Derecho civil. Contratos N° 4. Ediar, Bs. As., 1953.

⁷Conf. MOSSET ITURRASPE, J: Contratos, Cap. I Nros. 1 a 3, 10 a 18 y II Nro. 3 págs 38 a 41. Ediar, Bs. As., 1978.

⁸LOPEZ de ZAVALIA: op. cit. pág. 12.

⁹BELLUSCIO- ZANNONI: op. cit., libro 5ª, Art. 1137, pág. 713.

¹⁰LOPEZ de ZAVALIA: op. cit., págs. 15 y sig.

¹¹LOPEZ de ZAVALIA: Idem.

¹²LOPEZ de ZAVALIA; ibidem.

¹³CATAUDELLA, Antonio; Sul contenuto del contratto, 82 Milán, A. G., 1966.

¹⁴LOPEZ de ZAVALIA, op. cit., págs. 50 y sig.

¹⁵LOPEZ de ZAVALIA. Idem.

¹⁶LOPEZ de ZAVALIA; ibidem.

¹⁷FERRI, Luigi; La autonomía privada, Revista Derecho Privado, Madrid, 1969.

¹⁸CARNELLI, Santiago y CAFARO, Eugenio B. ;Eficacia contractual. págs. 17/8. Abeledo- Perrot, Bs. As., 1989.

¹⁹CARNELLI-CAFARO: op. cit. pág. 19.

²⁰CARNELLI-CAFARO: op. cit., pág. 21, nota 8.

²¹CARNELLI-CAFARO: op. cit., pág. 46.

²²CARNELLI-CAFARO: op. cit., pág. 163.



- ²³CARNELLI-CAFARO: op. cit., pág. 165.
- ²⁴BORDA, Guillermo A.: Tratado de Derecho civil argentino. Parte general, II, pág. 388, N° 1235, edición actualizada. Perrot. Bs. As., 1970.
- ²⁵ANZOLA, Nicasio: Lecciones elementales de Derecho Civil colombiano, II, pág. 441. Bogotá. 1918.
- ²⁶LLAMBIAS, Jorge J.: Tratado de Derecho Civil, 4ª edición. Parte General, II, pág. 585, N° 1879 Perrot, Bs. As. 1970.
- ²⁷LLAMBIAS. op. cit.
- ²⁸Cont. BELLUSCIO-ZANNONI y otros. op. cit., libro 5ª, pág. 945 (art. 1200).
* Así en el original. Pêle-mêle, puede traducirse como confusión o desorden.
- ²⁹COLMO, Alfredo. Técnica legislativa del Código Civil Argentino, 2ª edición, págs. 316/7. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1961.
- ³⁰Cont. COLMO, op., pág. 318.
- ³¹LOPEZ de ZAVALIA, op. cit. págs. 373/4.
- ³²BORDA, op. cit., Obligaciones, II, pág. 207, N° 1302. Perrot, Bs. As., 1966.
- ³³BORDA, idem, pág. 208
- ³⁴RAMELLA, Anteo.; La resolución por incumplimiento. Pacto comisorio y mora en los derechos Civil y Comercial, pág. 19 Astrea. Bs. As., 1979.
- ³⁵LOPEZ de ZAVALIA; op. cit., pág. 374.
- ³⁶LOPEZ de ZAVALIA; op. cit., pág. 375.
- ³⁷LOPEZ de ZAVALIA; idem.
- ³⁸SPOTA, Alberto G.; Instituciones de Derecho Civil. Contratos, III, 520, N° 653. Depalma, Bs. As., 1980.
- ³⁹MOSSET ITURRASPE, Jorge; Contratos, pág. 335. Ediar, Bs. As., 1988.
- ⁴⁰SALVAT, Raymundo; Tratado de Derecho civil argentino. Contratos, I, pág. 256.
- ⁴¹Conf. LOPEZ DOMINGUEZ, Adolfo; Extinción de los contratos. Bs. As., J. A., 1953, II, 17.
- ⁴²Conf. GAMARRA, Jorge; Tratado de Derecho civil uruguayo, XIV, págs. 297 y sig.
- ⁴³MESSINEO, Francesco; Doctrina general del contrato, II pág. 334; traducción de la 3ª edición de la obra italiana Doctrina generale del contratto, por R. O. Fontanarrosa, S. Sentis Melendo y M. Volterra; Bs. As., Ediciones jurídicas Europa-América, 1952.
- ⁴⁴MESSINEO; idem.
- ⁴⁵CARIOTA FERRARA, Luigi; El negocio jurídico, pág. 573 N° 149 b); traducción de la obra italiana *Il negozio giurídico nel diritto privato italiano*, de Manuel Albaladejo, Aguilar, Madrid, 1956.
- ⁴⁶CARIOTA FERRARA, idem, págs. 574/5.
- ⁴⁷BARBERO, Doménico, Sistema de Derecho privado, I, pág. 619. Ejea, 1967.
- ⁴⁸DEJANA, *Contrarius consensus*. Riv., Diritto privato, I, pág. 121. 1939.
- ⁴⁹CARIOTA FERRARA. op. cit., pág. 575.
- ⁵⁰CARRESI, Franco; II contratto, pág. 873, Guiufré, 1987.
- ⁵¹Conf. CARNELLI-CAFARO, op. cit., pág. 186.
- ⁵²Conf. CARNELLI-CAFARO, Consecuencias de la resolución del contrato. Anuario de Derecho civil uruguayo, XVI, pág. 209.
- ⁵³Conf. CARNELLI-CAFARO, Consecuencias de la resolución del contrato. Anuario de Derecho civil uruguayo, XVI, pág. 209.
- ⁵⁴ARANGIO RUIZ, Vincenzo; Instituciones de Derecho Romano, pág. 442; traducción de la 10ª edición de la obra italiana *Instituzioni di Diritto Romano*, por José M. Caramés Ferro; Depalma, Bs. As., 1952.
- ⁵⁵MARCADE, *Explication du Code Civil*, 6ª edición, IV, pág. 395; traducción libre del escribano Roque Molla, en Aptitud del mutuo disenso para resolver la relación jurídica contractual, publicada en la Separata Anuario de Derecho civil uruguayo -Aportes al estudio



de la eficacia negocial, pág. 96. Fundación de cultura universitaria, Montevideo, 1993.

⁵⁶Conf. MOLLA, Roque; op. cit., pág. 101.

⁵⁷LARENZ, Karl; Derecho civil, Parte general, pág. 440; traducción de M. Izquierdo y Macías-Placavea, Madrid, Revista de Derecho privado, 1978.

⁵⁸Conf. LARENZ, Karl; op. cit., págs. 753 y ss.

⁵⁹CARRESI, Franco; op. cit., pág. 873.

⁶⁰MOLLA, Roque; I Jornadas uruguayas de Derechos civil, tratamiento del subtema 2, (debate) 22.

⁶¹LAFAILLE, Héctor; op. cit., VIII. Contratos. I. pág. 571. Editar, 1953.

⁶²IDEM.

⁶³LOPEZ DOMINGUEZ, Adolfo; Extinción de los contratos. J. A., 1953, II, Págs 13 a 20.

⁶⁴CARENELLI- CAFARO; Eficacia contractual, op. cit., pág. 165.

⁶⁵LLAMBIAS, Jorge J.; y ALTERINI, A. A.: Código Civil Anotado, III-A. pág. 168, Perrot, Bs. As. 1982.

⁶⁶Cám. Civ. 1^a. 22/6/49. J. A., 1949, III, pág. 514.

⁶⁷Idem, pág. 518.

⁶⁸C. N. Civ., sala B. octubre 19 de 1955. "Rolla y Cia c/Casa Enrique Schuster S. A.", L. L., 8 L.

⁶⁹Cám. 3^a Civ. y Com. y Minas, Mza., 13, pág. 962, J. M., pág. 261, Digesto jurídico 2, III, Pág. 685

⁷⁰C. N. Civ., sala C, octubre 18 de 1966. "Servente, Luisa c/Rosetti de Aralde, Angela", L. L. 125, Pág. 680.

⁷¹LOPEZ DOMINGUEZ, op. cit., 17.

⁷²Conf. CARENELLI-CAFARO, Eficacia contractual, op. cit., pág. 186.



SOCIEDADES: CAPACIDAD DE DONAR

Autor: Escribana Maurv de González

Mendoza

I) Planteo del tema:

Se discute en doctrina acerca de la posibilidad de que las sociedades comerciales puedan donar sus bienes.- En una primera aproximación al tema pareciera no ser factible dicha situación, basándose en las concepciones relativas a la capacidad de las sociedades, por lo que se hace necesario una profundización de estos conceptos.-

En primer lugar, es necesario distinguir las diferentes categorías de actos gratuitos que la sociedad puede realizar.-

1. Existe un primer grupo, aquellas donaciones que podríamos llamar retributivas, remuneratorias, necesarias o compatibles con el objeto social: se incluyen aquellos actos gratuitos realizados con fines de propaganda, publicidad, estímulo, las que se efectúan a los dependientes, trabajadores o colaboradores de la empresa, las que se realizan a instituciones benéficas u obras de bien público, como también aquellas que se efectúan para obtener el cumplimiento del objeto social, como por ejemplo, una sociedad que lotea un inmueble y dona calles, ochavas y espacios verdes al municipio.- También aquellas que efectúan las empresas para constituir fundaciones o asociaciones sin fines de lucro, vinculadas con el desarrollo empresarial, científico o cultural, conforme lo establecido por el art. 3 de la ley 1.9550.

2. Un segundo grupo lo constituyen aquellas donaciones que no guardan vinculación con el objeto social, ni con propósitos promocionales, publicitarios, laborales o benéficos, ni con la actividad empresarial de la sociedad.-

II) Mecanismo de Imputación:

II- 1.- Para determinar si dichas donaciones pueden imputarse a la sociedad, debe analizarse la amplitud de facultades de representante societario, conferidos por el art. 38 l.SC, y el mecanismo de imputación impuesto por ésta.-

Dispone el art. 58: "El administrador o representante que, de acuerdo con la ley o el contrato, tenga la representación legal de la sociedad, obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social" ...

En la actuación representativa interesa la relación externa, aquella que vincula a la sociedad con los terceros, mediante actos, contratos o negocios que celebra la misma a través de sus órganos, produciéndose una disociación de las relaciones internas con las externas, de tal modo que la sociedad no pretenda enervar los efectos de la imputación social por restricciones internas.- por lo que, para terminar el mecanismo de imputación debe estarse a las normas legales, que permitan distinguir diferentes categorías de actos en actuación representativa, de acuerdo con la clasificación efectuada por Norberto Benseñor¹:

: Actos vinculados a objeto: son aquellos comprendidos dentro del objeto social, guardando total compatibilidad con sus descriptos en el mismo.-

: Actos vinculables al objeto: son los que sin estar anunciados categóricamente y expresamente en el objeto se relacionan con el mismo: los conexos, preparatorios o que facilitan la realización de un acto del objeto social.

: Actos no vinculables: son los extraños al objeto social, no guardan compatibilidad con la categorización del mismo, ubicándose en el límite del mecanismo imputativo. Caben a su vez, dos subcategorías:



1.- Vinculables al Objeto: su contenido es diferente al expresado en el objeto social, pero esa extraneidad no es evidente y ostensible para los terceros. Dichos actos pueden resultar convenientes o provechosos para los intereses societarios, frente a circunstancias de mercado e integran el ámbito de facultades del administrador societario, siendo por ende, imputables a la sociedad, siempre que el contratante sea de buena fe.-

2.- Actos notoriamente extraños al objeto social: el contenido de acto es ostensiblemente disímil del expresado en el objeto social, por lo que el tercero lo puede percibir de manera directa. La simple extrañeza no afecta la imputabilidad, sino que la ley requiere que además de extraño sea notorio, o sea evidente, que no requiera ningún tipo de investigación o profundización. El acto involucra una verdadera desviación de la categorización efectuada en el contrato social, no produciéndose el mecanismo de imputación si actúa el representante societario.

II2.- Aplicación a las donaciones:

La primer categoría de donaciones se encuentra comprendida dentro de las facultades conferidas por la ley al representante societario, por lo que serán imputadas a la sociedad.

En cuanto a la segunda categoría de actos gratuitos, que son notoriamente extraños al objeto social o no guardan compatibilidad alguna con la actividad empresarial se encuentra fuera de la órbita del representante societario, por lo que en estos supuestos no se produce la imputación automática prevista por la L.S.C.-

En consecuencia, se plantea si es posible para ellos la imputación voluntaria, o asunción del acto por la misma sociedad, lo que se vincula con el concepto de capacidad de las sociedades comerciales y la personalidad jurídica de las mismas.-

III.- Capacidad de las sociedades comerciales:

Capacidad es la aptitud que tiene toda persona para ser titular de derechos y obligaciones. La personalidad supone capacidad, por lo que se entiende que ambas expresiones son equivalentes, conforme lo dispuesto por el art. 33 del Código Civil.

La capacidad de derecho se presenta como un atributo de las personas físicas y jurídicas, pero mientras que en las personas físicas es ilimitada, se discute el alcance de la misma en las personas jurídicas, y en especial de las sociedades (relacionado ello con las raíces históricas de las sociedades comerciales y el otorgamiento de personalidad), habiendo surgido varias teorías:

a) Doctrina del ultra vires: tiene su origen en el derecho anglosajón y es aplicada en todos los países del common law y el derecho norteamericano. La doctrina del ultra vires hace referencia a la capacidad de los entes incorporados (por personalidad), por oposición a las partnerships personalistas (que carecen de personalidad), a los poderes o facultades de los órganos y a cualquier actividad que la sociedad pueda legalmente realizar.

Básicamente se entiende que la capacidad de la sociedad se define por al especificación de su objeto, el que no podrá ser cambiado (leading case "Ashbury Carries & Iron Co. Ltd. Vs. Riche). Por lo que, conforme a esta doctrina, el acto ser ratificado por los socios, ya que está más allá de la finalidad del objeto establecido por el estatuto, y por lo tanto más allá de la capacidad de la sociedad².-

Esta doctrina tiene su origen en el sistema del octroi medieval, donde la personalidad jurídica se atribuía a una compañía como un privilegio o una concesión otorgada para un fin determinado (vinculado a las expediciones de conquista) y fuera del cual no debía reconocerse, a su vez íntimamente vinculadas con las doctrinas institucionalistas de la personalidad³.



Dicha doctrina ha sido mitigada en Inglaterra, luego de su ingreso a la Unión Europea, a través de la Compagine Act. de 1989, al establecerse que ni la sociedad ni los terceros pueden invocar el ultra vires, quedando los terceros protegidos, por lo que el acto en tales condiciones sólo implicará una restricción interna, sujeto a reparación por directores.

b) El principio de especialidad:

b.1. Régimen del Código Civil de Vélez Sarfield: El Código Civil en su redacción originaria establecía en el art. 32 que “todos los entes susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones que no sean de existencia visible, son personas de existencia ideal o personas jurídicas.

Por su parte el art. 33 establecía que: “Las persona jurídica sobre las que este Código legisla, son las que, de una existencia necesaria o una existencia posible, son creadas con un objeto conveniente al pueblo y son sociedades anónimas.....”.

Por su parte el art. 34 cita a los Estados extranjeros, cada una de las Provincias o municipios, los establecimientos, corporaciones o asociaciones existentes en países extranjeros y que existieren en ellos en iguales condiciones que las del artículo anterior.

Ello dio lugar a dos interpretaciones: Para algunos el artículo establecía una sinonimia de conceptos y por tanto, igual valían en el lenguaje del Código “persona de existencia ideal y persona jurídica”, por lo que las personas mencionadas en el art. 33 y 34 eran personas jurídicas.

Para otros, cambio, el Código seguía la clasificación de Freitas, por lo que habría una relación de género (existencia ideal) a especie (jurídicas)⁴.

A su vez, y concordante con dichas normas, art. 35 establecía “Las personas jurídicas pueden, para los fines de su institución, ejercer los actos que no les sean prohibidos por el ministerio de los representantes que sus leyes o estatutos les hubieren constituido.

Dicha norma * entendida como una aplicación del principio de especialidad, de origen francés y también vinculado al ultra vires, que entiende que la capacidad de las personas jurídicas está limitada a los actos del objeto de la institución, no pudiendo realizar actos jurídicos extraños al mismo.

Parte de la doctrina, como Salvat, entendía que siempre dentro de los límites del objeto, la persona jurídica podía realizar toda clase de operaciones, cualquiera fuere su naturaleza, con lo que quedaría superada cualquier simple omisión en el estatuto,⁵ o posición ésta que prevaleció en la doctrina y jurisprudencia.

otros, en un postura sumamente restrictiva, como Machado, sostenían que sólo podía realizar los actos especificados en su estatuto.

b.2. Ley 17711: Modifica el art. 33 del Código Civil, el que queda redactado de la siguiente formas: “las personas jurídicas pueden ser carácter público o privado. Tienen carácter público: Tienen carácter privado: 2) las sociedades civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del estado para funcionar”.

De esta manera se receptó la posición defendida por la doctrina comercialista y que prevaleció en la jurisprudencia que entendía que las entidades mencionadas a los art. 33 y 34 del C. Civil, como cualquier sociedad civil o comercial, eran personas jurídicas, términos que con la reformas hoy han que dado equiparados.

Pero se mantuvo la redacción original del art. 35 C. C. por lo cual, algunos autores interpretan que el principio de especialidad sigue vigente y por lo tanto la capacidad a derecho de la sociedad se encuentra limitada a su objeto.

b.3. Doctrina amplia: La doctrina comercialista ha desarrollado diferentes fundamentos que tienden a ampliar la capacidad de las sociedades comerciales, equiparándolas con





mado por éstos por la ratificación o autorización previa del mismo, o a la reforma del estatuto, salvo los casos de ilicitud o de objeto específicamente reglado por el estado¹².

La ratificación o autorización no afecta los intereses de los terceros en general, pues su vinculación con el objeto es simplemente informativa y ningún derecho tienen a interferir en la ratificación o modificación estatutaria.

Como debe efectuarse dicha ratificación?

a) Algunos, como Manóvil, con quién compartimos la opinión, entienden que la decisión debe ser tomada por unanimidad, porque los disidentes o ausentes tienen el derecho esencial de participar en las decisiones sociales y porque en caso de cambio del objeto social tienen derecho a ejercer el derecho de receso (art. 160, 244 y 245 LSC)¹³.

Opinión compartida por Otaegui, quien entiende que frente al ejercicio de una actividad no ilícita pero ajena al objeto social, cualquier socio puede pedir la disolución de la sociedad, ya que se trataría de una imposibilidad sobreviniente de lograr el objeto para el cual se formó la sociedad (art. 94 inc. 4 in fine LSC), no pudiendo continuar el negocio para el cual fue formada (art. 1774 C. Civil).

b) Otra parte de la doctrina, entre ellos Badola¹⁴ entienden que debe efectuarse por el régimen de quorum y mayorías establecidos por la ley (art. 244 LSC). Ello porque si los socios reunidos en Asamblea, pueden decidir el cambio de objeto, con mayor razón pueden ampliar el ámbito de imputación de la sociedad, como acto notoriamente extraño al objeto social, dando lugar a los socios disidentes a ejercer el derecho de receso.

La decisión deberá ser tomada en Asamblea extraordinaria (art. 235 LSC)

c) Aplicación a las donaciones:

Humos establecidos que aquellas donaciones que se encuentran enmarcadas en el cumplimiento del objeto social cumplen alguna finalidad empresaria o de beneficio para la sociedad, se encuentran dentro de las facultades del administrador societario. La discusión se plantea respecto de aquellos actos gratuitos que podríamos calificar como notoriamente extraños al objeto social, ello tendrá una distinta respuesta según como se interprete la capacidad de la persona jurídica sociedad:

a) Doctrina tradicional: se basa, como dijéramos, en el principio de especialidad establecido por el art. 35 C. Civil, por la cual la capacidad de la persona jurídica está ligada a los fines de la institución, o sea al objeto social, de tal manera que el acto exorbitante será ultra vires para la sociedad, quién se encuentra incapacitada para realizarlos, ni aún con el acuerdo unánime de los socios.

b) Doctrinas modernas, que sustentan la amplitud de la capacidad de la persona jurídica y que a su vez, se dividen en dos:

II.1.- La de la imputación voluntaria: que sostiene que la capacidad está desvinculada del objeto social, quedando éste como standard jurídico para legitimar la actuación del representante societario, pero que no impediría que el órgano de gobierno asuma el acto. Agregando Benseñor¹⁵, que el concepto de obtención de utilidades (art. 1 LSC) debe ser extendido por el más amplio de beneficios, teniendo presente que el art. 3 LSC permite que las asociaciones puedan adoptar forma de sociedad, sometiéndose a las disposiciones de la ley, lo cual convalidaría, la posibilidad de repartirse beneficios que no consistan en gan-



cias.

La imputación voluntaria se vincula con mutabilidad del objeto social, receptado por la ley 19550 y es el mecanismo que permitiría la concreción de donaciones que no tengan vinculación mercantil o empresarial. Debe tenerse presente que el acto gratuito, por la sola circunstancia de serlo, no lo convierte en civil, pues el C. Comercial admite la realización de actos no especulativos en sí mismos. Lo que sucede es que hay actos que en sí mismos no tienen valor mensurable en cambio, pero si un valor tangible (beneficio).

El acto cumplir los siguientes requisitos¹⁶.

1.) Contar con la unanimidad de socios, ya que si bien en algunos tipos sociales la modificación del objeto exige régimen de mayorías, los disidentes a ausentes tendrían derecho de receso.

Además la unanimidad haría caer la obtención de que las donaciones ajenas a las finalidades empresarias afectan la intangibilidad patrimonial y perjudican la posibilidad de obtener utilidades, por lo que los socios no podrían argüir la nulidad del acto.

2.) En caso de existir sindicatura, es aconsejable que esta participe en la deliberación, analizando la composición del patrimonio de la sociedad, la incidencia en el capital y la compensación de la reducción en el Balance.-

3.) Si la sociedad hubiera emitido debentures en las condiciones del art. 334 no será posible la donación.

4.) Si se hubiera producido una reducción encubierta de capital, los acreedores sociales perjudicados tendrán acción contra la sociedad y los socios, en la medida del valor egresado y hasta el importe de sus acreencias. El acto puede ser atacado por los acreedores perjudicados por la acción pauliana (art. 960 a 997 C.Civil).

Carecen de acción los acreedores posteriores a la reducción, porque no tuvieron en cuenta la composición del patrimonio al momento de la contratación.

5.) La nulidad del acto no alcanza a los contratantes de buena fe.

6.) No puede recurrirse a la donación como mecanismo para transferir bienes a un socio o accionista como medio de retribuirle su participación por su retiro, o con fines liquidatorios, porque estos son actos onerosos.

II:2. Finalidad empresarial: una segunda doctrina funda su desarrollo en la consideración de la finalidad perseguida por las sociedades mercantiles, estos es, la producción e intercambio de bienes y servicios (empresaria), lo que hace referencia al concepto de organización y su relación con la idea económica de empresa, encontrando una incapacidad de derecho de la sociedad comercial para efectuar donaciones notoriamente extrañas al objeto social.

Son sus fundamentos: a) El patrimonio social tiene una función definida y ningún órgano social puede emplearse en un negocio gratuito sin con representación mediante o inmediata, porque tal hecho subvierte de modo sustancial la finalidad y naturaleza del sujeto de derecho.

b) La causa contractual, o sea la participación los beneficios y pérdidas (fin de lucro) requiere una actividad que no constituye un particular ejercicio específico sino que representa una modalidad negocial permanente determinada por la propia organización



asociativa, y consiste en una actividad permanente, que es la que origina una imputación específica. Es la actividad la que debe ser organizada, coordinada y disciplinada al fin propuesto, que es esencialmente económico y que configura el principio causal del sujeto de derecho¹⁷.

Una variante de la anterior, sustentada por Desarrollo y Crespo¹⁸ entienden que la causa fin del contrato de sociedad es la participación en las ganancias y pérdidas (fin de lucro), constituyendo la función objetiva que el negocio jurídico sociedad tiene y que el derecho estatuye y reconoce.

Si bien la sociedad no es parte del contrato constitutivo, la personalidad jurídica emergente de éste es un instrumento, de manera tal que los actos provenientes de sus órganos son en definitiva y en última instancia expresiones del comportamiento de las partes en el contrato, por lo que la causa fin se mantiene aún respecto del ente.

En consecuencia, basándose en la finalidad empresaria, o el fin lucro, si bien admiten la capacidad amplia de la sociedad, encuentran imposible la realización por esta de actos a título gratuito, por contrariar dichos fines.

A estas objeciones ha respondido acertadamente la doctrina¹⁹, que el concepto de finalidad empresarial y fin de lucro comprende el intercambio de bienes y servicios y la posibilidad de soportar las pérdidas que dichos actos ocasionan, ya que la realización de actos onerosos pueden implicar pérdidas superiores a las ocasionadas por la donación, por lo que con las previsiones indicadas anteriormente, dichas donaciones serían posibles.

Con ello se permitiría en algunos casos deshacerse de bienes improductivos, cuya conservación y mantenimiento es demasiado onerosa para la sociedad, y por tanto conveniente deshacerse de dichos bienes.

¹ Benseñor Norberto Cuestiones sobre funcionamiento societario, Seminario Laureano Moreira, Junio 1990, también en Cuestiones acerca de la representación societaria en Derecho Societario Argentino e Iberoamericano, I-I. Directores E. Favier Dubois (h) y R. Nissen. AD-HOC 1995.

² Molina Claps Guillermo, "Ultra vires, objeto social y capacidad" en Derecho Argentino e Iberoamericano, TI, Directores Favier Dubois (h) y Nissen, AD-HOC, 1995.

³ Benseñor N. "capacidad de las sociedades mercantiles para efectuar donaciones". Revista Notarial N° 918, pag. 304.

⁴ Llambias Jorjue Joaquin "tratado de Derecho Civil", TII, pag. 32. Edit. Perrot 1980.

⁵ Salvat Raymundo "tratado de Derecho Civil": T.I., pag. 974 y sig. Edit. Tipográfica Argentina, 1964.

⁶ Se pregunta Otaegui que sucede cuando una sociedad realiza una actividad al objeto social, o sea a los fines de su constitución, respondiendo que los actos no son nulos, basándose en lo dispuesto por el art. 19 LSC para el caso de que una sociedad de objeto lícito realice actividad ilícita. En tal supuesto, la ley dispone la disolución de la persona jurídica, solución también aplicable al caso de que realice actividad ajena al objeto social. En Otaegui, Julio: "Persona jurídica societaria, esquema de sus atributos" R.D.C.O. 1974, pag. 285 y sig.

⁷ Favier Dubois Eduardo (h) y Vasquez Ponce Héctor: Imputación de los actos a la sociedad en formación, Revista Notarial N° 865 pag. 273.



⁸ Horacio P. Fargosi “sobre el objeto social y su determinación” L.L. T. 1977-A-p. 658.

⁹ Conf. Manóvil Rafael, Actos que excenden el objeto social” en FDCO, 11-64, Doctrina p. 1048.

¹⁰ Manóvil R., ob. cit., pag. 1048.

¹¹ Conf. Otaegui, ob. cit., pag. 285.

¹² Manóvil R., ob. cit. pag. 1049

¹³ Manóvil R., ob. cit. pag. 1049

¹⁴ Badola Maria C. “la ratificacion de actos notoriamente extraños al objeto social y el derecho de receso” en Negocios Societarios, Directores Benseñor, Masri. Edit. AD-HOC, 1972

¹⁵ Benseñor, “Capacidad de las sociedades ...”, pag. 303.

¹⁶ Benseñor Norberto, “Capacidad...”, pag. 303.

¹⁷ Dictamen de mayoría XXIX Jornada Notarial Bonaerense Revista Notarial N° 916, pag. 838.

¹⁸ Cesaretti O., Crespo D. “Acerca de la Capacitación de las sociedades comerciales para efectuar donaciones” en Derecho Societario Argentino e Iberoamericano, TII. , pag. 71.

¹⁹ Benseñor, “Capacidad de las sociedades ...”, pag. 303.

LAS CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS.

Autor: Lilia Nájera Ochoa

Curso

1) EL BENEFICIO DEL PLAZO Y LAS CLAUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

El contrato de préstamo se perfecciona por la entrega de el dinero, o lo que es lo mismo decir que es un contrato real, (art. 2242 del Código Civil) donde lo esencial es la entrega del dinero o cosa fungible a cargo del prestamista, de este modo el préstamo se configura como un contrato bilateral, del que surgen obligaciones para ambas contratantes, el prestamista se obliga a entregar una cantidad dineraria o cosa fungible pactada, y el prestatario a devolver, en el plazo y forma establecida, otro tanto de la misma especie y calidad, en un plazo de restitución convencionalmente pactado.

El préstamo puede ser gratuito u oneroso (art. 2243 del Código Civil). El reintegro de intereses correspondientes al objeto del contrato sólo tendrá lugar si expresamente se pactó, en cuyo caso serán debidos y exigibles. (art. 2248 del Código Civil).

Concluido un contrato de préstamo dinerario sin pacto expreso de pagar intereses, es claro que el plazo establecido para la restitución de por parte del deudor, siempre se entenderá establecido en su interés y en su beneficio. Obtiene una cantidad de dinero, que debe reintegrar en un plazo convencionalmente establecido, sin ningún tipo de costo, pudiendo liberarse de su obligación de restitución con anterioridad al día estipulado sin que el acreedor pueda negarse a recibir la prestación, bajo pena de incurrir en *mora credendi*.

El pacto de pagar intereses (art. 560, 563 segundo párrafo, 564, 565 del Código de Comercio), configurado en el contrato de préstamo, conlleva que el plazo para la restitución deba considerarse estipulado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, en beneficio del acreedor y del deudor, ya que no sólo el prestatario obtiene un beneficio al disponer de un capital ajeno durante la existencia del plazo, sino que es también el prestamista recibe un lucro con pago de los intereses estipulados. En estas circunstancias es imprescindible el mantenimiento y plena eficacia de la regla de *pacta sunt servanda*, esto es, el prestamista en ningún caso, podrá exigir la restitución de lo prestado y, por su parte, el prestatario no podrá liberarse por su mera voluntad obligando al prestamista a recibir el pago antes del día estipulado.

Nada impide que el beneficio del plazo se reconozca a favor de ambas partes, se acuerde un pago anticipado al día que sea exigible, que satisfaga su interés con efectos solutorios inmediatos. La regla del artículo 570 del Código Civil, tiene carácter interpretativo, y es subsidiaria de la voluntad de las partes que en función del principio de autonomía de la voluntad, pueden válidamente pactar que el acreedor pueda exigir antes que el día llegue, o bien que sea el deudor quien pueda imponer este cumplimiento coactivo al acreedor. Surgen así los llamados pactos de vencimiento anticipado, los que con validez y eficacia son utilizados en los créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria.

2) VALIDEZ DE LOS PACTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS.

Las denominadas cláusulas de vencimiento anticipado son pactos en los cuales se establece que, mediando determinada conducta del obligado, no ajustada a lo pactado, en el contrato o concretas circunstancias especificadas en el contrato, se podrá dar por vencido el crédito y la hipoteca que lo garantiza podrá ejecutarse. Constituyen una excepción a lo pacta-



do por las partes que, obligadas a cumplir sus obligaciones en un plazo determinado, ven como antes que llegue el día señalado para el cumplimiento el acreedor queda facultado para exigir al deudor la restitución de lo prestado.¹

No todo pacto establecido es válido. La validez de la cláusula debe venir sustentada por distintas normas sustantivas que la amparen. Los límites establecidos en la ley, la moral, y el orden público, la imposibilidad del ejercicio abusivo del derecho, y el principio de buena fe que rige la ejecución de los contratos, la ley 24240 de Defensa del Consumidor, deben aplicarse a la hora de valorar la admisibilidad de un pacto de vencimiento anticipado del crédito, que en ningún caso, deberá vulnerar el justo equilibrio de las posiciones contractuales de las partes, por injusto, abusivo o desproporcionado.

En el contrato de mutuo con hipoteca, se establecen las causas que permiten la exigibilidad anticipada del crédito ante la disminución de las legítimas expectativas de cobro por parte del acreedor, pero nada impide que los interesados pacten otras diferentes posteriormente o incluso modulen las descriptas en el contrato de mutuo en la hipoteca. Es más debe tomarse en consideración que el beneficio del plazo se pierde no sólo cuando la deuda carezca e garantías, sino cuando se produzca un deterioro de la garantía por actos propios del deudor o por caso fortuito.

Entendemos que la cuestión se centra en comprobar si es posible el establecimiento de pactos de vencimiento anticipado, cuando el crédito ya está garantizado con hipoteca inmobiliaria, ya que entendemos que en tal caso se produciría una improcedente "sobregarantía" del acreedor. Creemos que considerar intangible el plazo por la existencia de la garantía hipotecaria, sino la de asegurar el interés del acreedor al concederle una protección más vigorosa ante la pérdida sobrevenida de confianza en el deudor.

3) EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO COMO CONDICION RESOLUTORIA EXPLÍCITA.

Algunos autores han considerado a los pactos de vencimiento anticipado como condición resolutoria explícita, análoga a la establecida habitualmente en la compraventa a plazos. En nuestra opinión, los pactos de vencimiento anticipado no siempre se identifican con la condición resolutoria. Por un lado no se establece ante un hecho futuro e incierto, sino ante el incumplimiento de una obligación, principal o accesoria, convencionalmente pactada y debida por el deudor, por otro lado, la resolución opera *ex tunc*, debiendo las partes devolverse sus respectivas prestaciones en su totalidad, lo que no acontece cuando se habla de pactos de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios donde la resolución se produce sin efectos retroactivos, hacia el futuro, en relación a los plazos no satisfechos, vencidos o no.

Podemos partir de una distinción: por un lado, pactos de vencimiento anticipado relativos al incumplimiento de la devolución del principal del préstamo y el pago de intereses y costas, y por otro, aquellos pactos de vencimiento anticipado relativos al resto de las obligaciones contenidas en las escrituras de mutuos hipotecarios.

Comenzando por estos últimos, no se puede hablar de facultad resolutoria cuando de incumplimiento de obligaciones accesorias se trata. Pero tampoco debe desconocerse la posibilidad que las partes puedan elevar a condición de principal la obligación que objetivamente es sólo accesoria, o pueden prever que determinados incumplimientos, en principio sin suficiente relevancia objetiva, faculten al acreedor para resolver. En este caso nos encontramos ante una denuncia unilateral (resolución) del contrato que permite al acreedor exigir el cumplimiento antes del día pactado, con la restitución de lo debido, generando el mismo efecto que el pacto resolutorio.

Cuestión muy distinta es que el acaecimiento de esta situación, por sí sola no permitirá la ejecución de la hipoteca. Será necesaria la constatación de la existencia del incumplimiento de la obligación pactada.

Tampoco en nuestra opinión, hay dudas que cuando estamos ante un incumpli-



miento de la obligación principal garantizada, la restitución de las cantidades prestadas, (capital y/o intereses, y costas), el pacto de vencimiento anticipado constituye un supuesto de resolución convencional del negocio jurídico de préstamo.

El pacto de vencimiento anticipado por incumplimiento de la obligación principal de restitución de las cantidades prestadas, de acaecer, no genera otra cosa que un determinado tipo de ineficacia negocial al quedar anulados los pactos relativos al plazo de restitución, que obliga a restituir antes del día señalado los plazos pactados correspondientes a toda la cantidad pendiente de devolución. No es más que un pacto resolutorio, convencionalmente establecido. Pero aún más este pacto resolutorio, es un pacto garantizado con hipoteca, ya que ésta se constituye, no sólo en garantía del pago de las cuotas de amortización del capital y de los intereses, sino también de la obligación principal del prestatario de amortizar totalmente el capital pendiente en caso e incumplimiento del pago de alguna cuota (de capital o intereses). Es la hipoteca que garantiza el cumplimiento de la obligación en los plazos pactados la que, igualmente con la consiguiente ejecución y realización del valor del inmueble hipotecado, debe garantizar la eficacia de la resolución y el cobro de los plazos anticipadamente vencidos.

4).EFICACIA FRENTE A TERCEROS: ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS PACTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Presupuesta la validez del pacto, el problema se traslada a la posibilidad que éste pueda acceder al Registro de la Propiedad Inmueble.

Un sector doctrinario, opina que todo pacto válido de vencimiento anticipado del crédito debe tener acceso al Registro. Se sustenta tal posición en que, aunque el vencimiento anticipado se refiera al crédito, dado el carácter accesorio de la hipoteca, y su dependencia de aquél, la garantía hipotecaria vencerá también y será susceptible de ser ejecutada desde ese preciso instante, de ahí que deba figurar en el contenido de la inscripción.

Por otra parte, otro sector, en el cual nos enrolamos, considera insuficiente la validez del pacto para permitir su inscripción registral. Se sustenta esta posición en lo dispuesto por el artículo 2 de la ley 17801, que sólo permite la inscripción de actos que tengan contenido real, no obligacional, (adviértase la enorme confusión que podría generar para los terceros, ante el oscurecimiento de la causa del préstamo hipotecario, la inscripción de un amplio conglomerado de obligaciones del deudor, que obviamente, haría desistir a aquéllos de la adquisición de cualquier inmueble ante el temor de que, de una u otra forma esos pactos los pudieran afectar)

5.CONCLUSION:

Lo que se garantiza exclusivamente en la escritura de mutuo con hipoteca es la devolución del préstamo, los intereses y costas. El cumplimiento de las demás obligaciones contenidas en la hipoteca no puede dar lugar a la extinción del contrato, porque por un lado son obligaciones extrañas a la "causa" del préstamo, y por otro, obligaciones accesorias y futuras. Las obligaciones no adquieren efecto real por el mero hecho de pactarse vencimiento anticipado; el ingreso en el Registro de la Propiedad de tales obligaciones personales gracias al mecanismo del vencimiento anticipado supone un fraude a la ley y una desnaturalización del contrato, que sólo surte efectos entre los contratantes y sus herederos, por lo que aún pactándose sus efectos frente a terceros, estaríamos ante un nuevo pacto personal, no trascendente a terceros.

Por ser un pacto de naturaleza personal, lícito cuyo incumplimiento determina el vencimiento anticipado de la hipoteca, no es inscribible por no encuadrarse en las disposiciones del art. 2 inc. a) de la ley 17801.



No coincidimos con los autores que defienden la pretendida eficacia jurídico-real de tales pactos. Creemos que no es admisible hacer depender el vencimiento de la hipoteca de comportamientos del deudor distintos del incumplimiento de la obligación específicamente garantizada. Como ejemplo citamos la siguiente cláusula de vencimiento anticipado muy usual en las hipotecas: “*El deudor acepta que en caso de concurso o quiebra o ante cualquier circunstancia que a juicio exclusivo del Banco existieren peligros respecto del gravamen hipotecario constituido a su favor, provengan de terceros o del propio deudor, el Banco queda autorizado a dejar sin efecto los términos de la presente hipoteca, ejecutando la obligación con garantía hipotecaria sin necesidad de interpelación previa o cualquier otra diligencia del Banco en este sentido*”.

A continuación ejemplificamos este trabajo con algunas cláusulas habituales de vencimiento anticipado que encontramos en las hipotecas que acceden al Registro de la Propiedad Inmueble.

Pactos y cláusulas no inscribibles:

- *Pacto de vencimiento anticipado por falta de fidelidad del deudor* en los datos que sirven de base al otorgamiento del préstamo, por comprobarse inexactitud en los mismos. El contrato quedaría al arbitrio del acreedor, lo que constituiría a nuestro juicio un abuso del derecho previsto en el art. 1071 del Código Civil. Por otra parte este pacto contradice el principio de especialidad o determinación, previsto en el art.12 de la ley 17801.

- *Pacto de vencimiento anticipado por falta de inscripción de la hipoteca* dentro de los plazos previstos en los arts.22 y 5 de la ley 17801, por cualquier causa no imputable al Banco acreedor. En este caso si se inscribe la hipoteca dentro del plazo señalado, en cuyo caso el pacto no tiene razón de ser, o se inscribe fuera del mismo, y entonces la ejecución de la hipoteca quedaría al arbitrio del acreedor, quien podría llevarla a cabo a su voluntad y en cualquier momento, lo que implicaría un claro abuso del derecho. (art.1071 del Código Civil).

- *Pacto de vencimiento anticipado si el deudor enajena, grava, o arrienda el inmueble hipotecado.* Esta cláusula es habitual en las hipotecas para asegurar o facilitar al acreedor la ejecución de la misma y mantener mayor control en la conservación de la cosa. Con respecto a la prohibición de enajenar esta norma está privada de eficacia jurídica por el art. 3612 del Código Civil² rechazándose también los pactos del contrato de compraventa si es a persona indeterminada, la que se interpreta como norma genérica para los contratos (art. 1364 del Código Civil). Así mismo el art. 38 de la ley 24.441 regula en las hipotecas, con letras hipotecarias que no se impida al deudor transmitir el dominio del inmueble. Con respecto a la prohibición de hipotecar, esta cláusula amplía el derecho de garantía del acreedor, en detrimento del propietario que se ve limitado a ejercer los derechos que la ley le confiere, confirmándose así lo enunciado por el art. 37 b) de la ley 24.240, con esta cláusula el acreedor pretende mantener mayor control en la conservación del inmueble. El art. 3157 del Código Civil establece el principio que el propietario del inmueble, “conserva el ejercicio de las facultades inherentes al derecho de propiedad”, pero formula la excepción al proteger al acreedor limitando el ejercicio de actos de “desposesión material o jurídica” que disminuyan el valor de la cosa. Por ello, la restricción a dar en locación o comodato, puede verse amparada en esta norma de excepción por el perjuicio patrimonial que le causen al acreedor las eventuales acciones de desalojo³ y la menor propuesta de oferta que puede darse en la subasta⁴. Así lo reconoce la ley de financiamiento de la vivienda y la construcción (ley 24.441), en su art. 38 con respecto a las letras hipotecarias al expresar: ...“La locación convenida con prioridad a la constitución de la hipoteca será inoponible a quienes adquieran derechos sobre la letra o cupones”. Sin embargo esta norma no prohíbe locar sino que de existir una locación es inoponible al acreedor, del mismo modo el art. 3157 del Código Civil exige la disminución del valor de la cosa, perjuicio que el acreedor deberá demostrar en juicio por lo cual no basta



acreditar con la locación misma, sino que ella debe provocar un perjuicio actual y comprobable por el acreedor⁵.

- *Pacto de vencimiento anticipado por falta de pago de las primas del seguro de incendio del inmueble, expensas comunes, impuestos, contribuciones etc.* Este incumplimiento puede provocar legítimamente el vencimiento anticipado. La exigencia de asegurar contra incendio, destrucción o deterioros de cosa gravada, que surge del texto del artículo 3158 del Código Civil, en modo alguno es cuestionada.

- *Pacto de vencimiento anticipado para el caso que el deudor sea declarado en concurso o quiebra, o por la existencia de cualquier acción judicial que haga desmerecer la solvencia del deudor.* El pacto es inútil en los supuestos de quiebra o concurso, ya que uno y otros son causales de vencimiento anticipado de la hipoteca, (art. 17 Ley 19550 reformada por ley 24661). Cuestión distinta en el caso de la quiebra en que la escritura de hipoteca sea de fecha posterior a aquélla a la que se retrotraen los efectos de la quiebra: lo que acarreará la nulidad de la hipoteca y la necesidad de que el acreedor (“ex-hipotecario”) concorra con los demás acreedores del quebrado, y no tiene razón de ser en los casos de la existencia de cualquier acción judicial que disminuya el patrimonio del deudor, porque la hipoteca recae sobre el bien gravado, siendo indiferente quién sea su titular, y cuáles sean las vicisitudes patrimoniales del deudor.

- *Pacto de vencimiento anticipado por librarse embargo ejecutivo o preventivo contra el inmueble hipotecado de la parte deudora hipotecante.* Esta es una cláusula habitual en las hipotecas, a fin de asegurar y facilitar al acreedor la ejecución de la misma y mantener mayor control en la conservación de la cosa. Es un pacto abusivo pues contraria lo dispuesto por el art.3108 del Código Civil, que sujeta al inmueble y no a la persona del propietario – deudor. Además la ejecución de un crédito no disminuye la garantía real ni la preferencia de la hipoteca. Este pacto vulnera el principio del patrimonio como garantía o prenda común de los acreedores (nota al art.1840 del Código Civil).

- *Pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca por enajenación forzosa del inmueble en procedimiento de apremio,* Nos remitimos a los fundamentos expresados en el párrafo anterior.

- *Pacto de vencimiento anticipado por devenir el deudor en incapaz, o por fallecimiento del deudor.* Entendemos que se refiere a la declaración de demencia, inhabilitación por toxicomanía, embriaguez habitual, prodigalidad en los actos de administración, disminuidos en sus facultades sin llegar a la demencia, y sordomudez, (sin saber darse a entender por escrito), sobreviniente a la hipoteca. El pacto es abusivo, por los fundamentos expresados en el párrafo anterior, por contrariar lo dispuesto en los artículos 56, 57, 59, 62 y 3279 del Código Civil.

- *Pacto de vencimiento anticipado por expropiación forzosa:* Es un pacto improcedente puesto que se trata de un supuesto ya regulado implícitamente en el art.10 de la Ley 21549 de Expropiaciones, por que la expropiación se produce legalmente la hipoteca se extiende a la indemnización

- *Pacto de vencimiento anticipado para el caso de alteraciones económicas que supusieran un grave perjuicio al acreedor hipotecario.* Así si se impusieran al Banco nuevos requisitos de coeficientes, depósitos obligatorios etc., en relación con el préstamo, o se incrementaran los existentes, o el mercado de dinero sufriera alteraciones de importancia, y no se alcanzare con el deudor un acuerdo de compensación adicional a favor del Banco. Es un pacto contrario al principio del orden público económico, que deja en manos del acreedor hipotecario la facultad de ejecución⁶.

- *Pacto de vencimiento anticipado para el supuesto de existencia registral de gravámenes o derechos reales con rango preferente al de la hipoteca que se constituye.* Es un supuesto muy dudoso, puesto que los gravámenes o derechos reales, se exteriorizarán en el certificado registral (art.22 ley 17801), además va en contra del principio de prioridad registral (directa arts.19 y 40, e indirecta 22, y 5 ley 17801).



- *Pacto de vencimiento anticipado por impago al acreedor de cualquier obligación que tuviera con él, el mismo deudor, ajena a la hipoteca.* Este pacto es improcedente porque nada tiene que ver con la hipoteca (art.3108 del Código Civil) y es contrario al principio de especialidad de la hipoteca (art. 313 del Código Civil).
- *Pacto de vencimiento anticipado por no destinarse el capital al fin para el que se ha concedido el préstamo.* De este pacto, nos ocuparemos más adelante.
- *Pacto de vencimiento anticipado por no asegurar el inmueble seguro de incendio.* Esta cláusula nos parece correcta, pues no asegurar el inmueble, o que por cualquier causa imputable al deudor hipotecario-asegurado se produzca la caducidad del contrato de seguro producirá en caso de siniestro, una disminución del valor de la garantía del acreedor (el inmueble).
- *Pacto de vencimiento anticipado por no contratar el deudor un seguro de vida, para el caso de muerte, o incluso de incapacidad, a beneficio del acreedor, o no pagar las correspondientes primas de seguro.* Este pacto es contrario a la esencia de la hipoteca, artículo 3108 del Código Civil, siendo un pacto de naturaleza personal, que no afecta a la garantía hipotecaria.
- *Pacto de vencimiento anticipado por falta de pago de las primas de un seguro de caución* celebrado entre el acreedor y el asegurador, cuyo objeto fuere indemnizar al asegurado de las pérdidas que pudiera experimentar a consecuencia de la insolvencia definitiva del deudor. Constituye un absurdo declarar vencida la hipoteca por el impago de primas del seguro de caución que no afectan a la garantía hipotecaria.
- *Pacto de vencimiento anticipado por no asegurar el inmueble en una compañía de "reconocida solvencia", a "juicio del acreedor",* no hay inconveniente en designar la compañía previamente, de manera individual, o abarcando todas las de determinado grupo o incluso en señalar que se trate de una sociedad "de reconocida solvencia", siempre que esa cualidad se determine objetivamente, porque atribuir la calificación de "compañía solvente" al acreedor dejaría al arbitrio de una de las partes el cumplimiento del contrato. Es un pacto que juntamente con el de asegurar el inmueble en una compañía "a satisfacción del Banco", es abusiva como se expresa en el párrafo siguiente.
- *Pacto de vencimiento anticipado por no pagar las primas de seguro de incendio, tumulto popular, vandalismo, terrorismo, lockout, impacto de aeronaves y/o vehículos terrestres, humo, huracán, vendaval, ciclón, tornado o granizo en XX Compañía de Seguros S.A.* que se contrata en la fecha de constitución de la hipoteca, debitándose automáticamente todo importe en las cuentas abiertas, autorizando el cobro de dicho monto, de las primas y cuotas, así como la renovación automática de las pólizas respectivas mientras el crédito no se cancele por el deudor, quien faculta al Banco a incluir tales montos en el servicio del préstamo. Ya hemos señalado que la exigencia de asegurar contra incendio, destrucción o deterioros de la cosa gravada, en modo alguno es cuestionada. En este caso se lesiona la buena fe contractual por el abuso del acreedor al imponer a inconsultamente al deudor una compañía de seguros, en general perteneciente al mismo grupo que la entidad bancaria acreedora, restringiendo la libertad de contratación. Respeto el derecho de elección del deudor y lo armoniza con el de la entidad bancaria, una cláusula que exija el seguro con una entidad de primera línea, dando nombres de tres o más, entre las que puede elegir el deudor, las que entendemos, deben ser partes de distintos grupos financieros. La cláusula comentada es abusiva; porque genera contratos por adhesión encadenados, que tienden a facilitar la concentración del mercado, con el consiguiente riesgo de consolidar monopolios u oligopolios en detrimento del bien común que trata de evitar la ley 22.262 en su art.1º que prohíbe: "los actos o conductas conducentes, relacionados con la producción e intercambio de bienes o servicios, que limiten o distorsionen la competencia o que constituyen abuso de una posición dominante en un mercado"⁷, de modo que pueda resultar perjuicio para el interés económico general".

Pactos no abusivos:





• Pacto de vencimiento anticipado cuando por cualquier circunstancia sufre merma o deterioro el bien hipotecado que disminuya su valor en más de un tanto por ciento respecto al valor tasado para obtener el préstamo hipotecario. El deudor siempre dispondrá de la alternativa de sustituir la garantía hipotecaria para evitar el vencimiento anticipado. El Código Civil requiere que el valor del inmueble se encuentre disminuido en detrimento de los derechos del acreedor. O sea que es necesario que el valor del inmueble haya sufrido una disminución tan grande que los acreedores hipotecarios queden expuestos a no poder cobrar el importe de sus créditos, es ésta una cuestión de hecho dependiente de las circunstancias particulares de cada caso, libradas a la apreciación judicial. Esta situación contemplada en el Código Civil en el art. 3161. Los acreedores condicionales y los a plazo que tienen derecho a pedir la caducidad del plazo (suspensivo o resolutorio).

• *Pacto de vencimiento anticipado en caso de venta del inmueble a un tercero.* Este pacto no es abusivo sino contrario a la ley (arts.3162 y 3163 del Código Civil).

• *Pacto de vencimiento anticipado por no destinar el propietario el importe del préstamo al fin para el que lo ha concedido el acreedor, si la finalidad consta en la misma escritura,* que se refiera al inmueble hipotecado, sin embargo hay que distinguir entre la obligación puramente personal que se opone a la libertad del tráfico inmobiliario, y la obligación de invertir en por ejemplo la construcción de la vivienda. En el primer caso el pacto de vencimiento anticipado en caso de incumplimiento resulta abusivo, pero no en el segundo caso, con más claridad aún porque la nueva construcción aumenta el valor del inmueble hipotecado.

Pacto de vencimiento anticipado por no pagar el deudor tal cantidad de cuotas (una dos, o tres) cuotas, se produce la caducidad de los plazos restantes que fueran concedidos. Este pacto no es abusivo; su fundamento conminatorio es razonable y también lo es no dejar atado al acreedor frente a un plazo que se sabe de antemano que no se va a cumplir (arts.753 y 754 del Código Civil)⁸

+ Docente de la Asignatura “Derecho Registral” de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Nacional del Nordeste. Docente de la Asignatura “Derecho Privado II” (Contratos Civiles y Comerciales), de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste. Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco.

¹ N. del A : estas cláusulas tienen escasa utilidad, ya que son pocos los casos en los que una hipoteca se ejecuta por causa distinta a la falta de pago.

² CNCiv. Sala E, 15-12-70. ED-36-761.

³ CNCiv. Sala A-15-11-71. ED 471-777.

⁴ CNCiv. Sala F-13-11-73. ED 55-552. SC Mendoza Sala I-29-12-92. RN 915-456.

⁵ SC Mendoza, Sala I-29-12-92. RN 915-456. CNCiv. Sala C-18-12-69. ED 36-761.

⁶ Transcribimos textualmente, a manera de ejemplo una cláusula de una hipoteca, a favor del Banco de Corrientes S.A.: “*Si por disposición del Banco Central de la República Argentina dejase sin efecto o modificase las leyes y normas aplicables a esta operación, o si ocurriera cualquier cambio en las leyes y normas aplicables, sus reglamentaciones o en la interpretación de las mismas, que a criterio del Banco tornen ilegal o excesivamente oneroso el mantenimiento de los plazos del presente préstamo, por cualquier causa que fuera inclu-*



SOBRE LAS FORMALIDADES PARA LA CERTIFICACION DE FIRMAS EN LA PROVINCIA DE JUJUY, EL FORMULARIO 08 DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE AUTOMOTORES Y LA RESOLUCION 6/2000-CD

Autor: Esc. María Cristina Palacios

(Especial para Revista Notarial Pretium Fidei)

Preocupada por la diversidad de criterios observada en la aplicación del Reglamento de Certificación de Firmas e Impresiones Digitales vigente para los notarios de la Provincia de Jujuy, con relación a la certificación de firmas en los llamados "Formularios 08" del Registro de la Propiedad Automotor, antes y después del dictado de la Resolución 6/2000 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos, hice llegar a dicho Consejo algunas reflexiones sobre el tema, las que ahora y a través de esta publicación deseo compartir con ustedes.

El propósito de aquellas reflexiones fue y sigue siendo el de clarificar los conceptos y su interpretación, uniformar los criterios e insistir desde este lugar, en la personal opinión de que dicha resolución debe ser derogada y tal vez reemplazada por otra que realmente cumpla tal misión conforme la función del Consejo Directivo de "...Dictar resoluciones de carácter general tendientes a unificar formas y procedimientos notariales en vista a su perfeccionamiento técnico y a la mayor eficacia del servicio..." e "...Interpretar la aplicación de la presente Ley, Reglamentos...", según lo expresamente previsto por el artículo 120 incisos 5 y 16 de la Ley Notarial 4884.

Las aludidas reflexiones son las siguientes:

1º) El dictado de un Reglamento de Certificación de Firmas es uno de los deberes y facultades del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de Jujuy, conforme lo dispone el artículo 50 "in fine" y en base a la disposición genérica del artículo 120 inc.5º, ambos de la Ley Notarial 4884. Obviamente ello incluye la facultad de modificar dicho Reglamento.

2º) La implementación de la foja de Actuación Notarial para Certificación de Firmas, tuvo como principal y casi exclusivo objetivo "la necesidad de brindar una mayor seguridad jurídica en los documentos que se certifican y por ende en el servicio notarial"... (según lo señala la Res. 1/98), atento -entre otras cosas- al problema suscitado justamente con el Registro Nacional de la Propiedad Automotor, cuya auditoría recomendara "que las certificaciones de firmas se realicen en hojas de Actuación Notarial" (ver Resolución citada).

3º) Al adoptarse el uso de las mencionadas Fojas de Actuación, fue necesario modificar algunos artículos del Reglamento de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales ya existente, lo cual se hizo mediante la misma Resolución 1/98 que puso en vigencia el uso de las Fojas, y que aunque resulte obvio destacar, tiene carácter OBLIGATORIO a partir del 02 de febrero de 1998.

4º) El tema de la pluralidad de ejemplares -propio de los instrumentos privados, que son los que pueden ser objeto de una certificación de firma-, ya era contemplado y sigue aun siéndolo así, por el artículo decimoquinto (15º) del citado Reglamento, que prevé con total claridad en su parte final, que "...**Deberá utilizarse una foja de Actuación Notarial para Certificación de firmas por cada ejemplar del documento**".



Es cierto que en la versión oficial de la Resolución 1/98 se ha deslizado un error de impresión pues habla de “ejemplo” y no de “ejemplar”, (error que aclaramos no estaba en los borradores del proyecto). Pero, por un lado, el error es fácilmente subsanable mediante una Fe de Erratas (la que lamentamos no se haya hecho antes o por lo menos aprovechando el dictado de la Resolución 6/2000), y por el otro, no creemos realmente que la duda de los notarios en la aplicación de esta norma pueda haber surgido de este error, toda vez que es obvio que lo que se quiso decir fue “ejemplar” y no “ejemplo”, no solo por ser un término técnico totalmente cercano y usual para los notarios, propio del léxico legal y hasta vulgar que manejamos todos los días, sino porque el artículo que estamos comentando comienza haciendo referencia con prístina claridad al supuesto fáctico que va a reglar: “*Si se tratare de dos o mas ejemplares de un mismo documento de igual tenor, o de copias, ...*”.

5º) Hasta aquí entendemos que no puede haber duda alguna: POR CADA EJEMPLAR DE INSTRUMENTO PRIVADO CUYAS FIRMAS SE CERTIFICAN, SE DEBE UTILIZAR UNA FOJA DE ACTUACION. El fundamento es mas que obvio (ademas del mandato legal): cada ejemplar tiene igual e idéntico valor que el otro, no habiendo un original y “copias”, sino tantos “*originales como partes haya con un interés distinto*” (art.1021 C.C.) y por tanto, ya en poder de las partes, cada ejemplar tiene una vida autónoma (del otro ejemplar). Aclaramos que cuando hablamos de “ejemplar” nos estamos refiriendo al que el Código Civil alude como tal en sus artículos 1021 y siguientes, es decir todo aquel en que las partes estampen sus firmas y que tengan entre sí idéntico tenor.

6º) Con respecto a la pregunta ¿en cuántos ejemplares deben ser certificadas la firmas?, la respuesta es mas que sencilla y aplicable a todo supuesto, sin que para ello haga falta norma alguna que lo indique, y es la misma que corresponde a la pregunta ¿cuántas y cuáles firmas deben certificarse?: pues nada mas ni nada menos que las que el requirente nos solicite (en términos mas vulgares diríamos “a gusto del consumidor”).

Claro está que aquí entra a jugar el deber de asesoramiento del notario que como profesional del derecho que es y en su función preventiva de litigios ademas, deberá aconsejar a las partes lo que sea mas conveniente para ellas y les brinde un adecuado marco de seguridad jurídica a sus transacciones. Y en este sentido, es importante conocer normas como la DISPOSICION D.N. Nº 735 del Ministerio de Justicia de la Nación, cuyo texto completo sería interesante que se nos facilitara ya que en la Resolución Nº 6/2000, solo se transcribe una parte.

7º) Yendo al tema específico de los “Formularios 08” de Transferencia de Dominio de Automotores, cabe hacernos las siguientes preguntas:

a) **¿Estos formularios son instrumentos públicos o privados?** No hay duda alguna de que se trata de instrumentos privados, aun cuando consten en formularios preimpresos diagramados por una autoridad pública, pues ello de ninguna manera implica que sean “autorizados por una oficial público”, -requisito *sine qua non* para la existencia del instrumento público-, ni tampoco los convierte en tales el hecho de que las firmas de las partes sean certificadas por el Encargado del Registro o por Notario (tanto en este caso como en el de cualquier instrumento privado, de mas está decirlo).

b) **¿El original, duplicado y triplicado en que éstos formularios vienen preimpresos, son distintos ejemplares o un original y copias?**

Entendemos que se trata de tres ejemplares, por las razones apuntadas en el punto “5º)” anterior. ¿Por qué se hace en tres ejemplares si las partes son dos? Bueno, pensamos que ello responde al carácter constitutivo que tiene la inscripción en el Registro Automotor, que ha adoptado el sistema de “enlegajamiento” para tales inscripciones. De allí que uno de los ejemplares (podría ser cualquiera, el original, el duplicado o el triplicado, pues todos son originales con el mismo valor como ya dijimos, aunque las normas internas de organización



del Registro Automotor -que mas de una vez y con dudosa constitucionalidad, van mas allá de lo que disponen las normas de fondo-, exijan que sea el llamado "original"), va destinado al legajo que cada Seccional debe llevar respecto a cada automotor.

c) ¿Cuál es el sentido de la DISPOSICION D.N. N° 735/1999 del Ministerio de Justicia?

Poco es lo que podemos decir al respecto pues como ya lo señaláramos no contamos con su texto completo, pero si nos atenemos al párrafo transcrito en los "Vistos" de la Resolución 6/2000 del Colegio de Escribanos, debemos decir que la misma no merece ni siquiera nuestra consideración pues una vez mas (y van...), una norma relativa a la organización interna de un ente administrativo privatizado, emanada de un órgano ejecutivo, que a lo sumo solo podría aceptarse con relación a la actividad certificante del Encargado del Registro, invade esferas ajenas a su incumbencia y se arroga facultades que no le corresponden, estableciendo en este caso "cómo" deben certificar las firmas los escribanos (pues la norma al parecer no hace distinciones y se refiere al "certificante" en general).

Cuestión mas difícil aun parece ser tratar de interpretar qué quiso decir el Ministerio de Justicia con dicha norma; que por cierto -y como ya es costumbre-, legislan en función de la Capital Federal olvidando que podrá haber jurisdicciones donde exista la foja de Actuación para la certificación de firmas y otras donde no (caso de la Provincia de Salta), o que no exista original y duplicado (como en nuestro caso). Pero sin duda se trata de una verdad de perogrullo, pues decirnos que hay que certificar "cuanto menos" el original de la Solicitud Tipo, no es decirnos nada. Si no certificáramos por los menos un ejemplar no entendemos a qué habrán ido a la escribanía el o los requirentes.

A lo sumo, esta norma tiene un valor interno para el ámbito de este Registro Nacional en sus diversas Seccionales, que ha ponderado y resuelto que a los efectos inscriptorios es suficiente con que UNO SOLO DE LOS EJEMPLARES del formulario 08 LLEVE LA CERTIFICACION DE FIRMAS.

9º) Lo cierto es que sólo el Código Civil, la Ley Notarial y su reglamentación, nos pueden indicar "cómo" certificar una firma, dando contenido y cumplimiento a lo que artículo 979 inciso 2º del Código Civil dispone al remitir a las leyes para la determinación de las "formas" que tratándose de instrumentos públicos -especie documentos notariales extraprotocolares-, deben llenarse como requisito de validez bajo pena de nulidad (art. 986 C.C.). Solo el Código Civil, la ley notarial y su reglamentación, no una disposición del Ministerio de Justicia de la Nación. En este sentido nos parece observable el ARTICULO 1º de la RESOLUCION 6/2000 que estamos comentando al decir que "...Las certificaciones de firmas de documentos relacionados con los trámites que incumben al Registro Nacional del Automotor, se realizarán acorde a la DISPOSICION D.N. N° 735...". Y como el ARTICULO 2º de la misma resolución no dice nada nuevo pues reitera algo que ya surge de la Resolución 1/98 de ese Consejo Directivo -que modificó el Reglamento de Certificación de Firmas-, pensamos y sugerimos -con todo respeto-, que lo mejor sería derogar esta Resolución y en todo caso, si fuera necesario, reemplazarla por otra de carácter interpretativo para el fiel y correcto cumplimiento de la Resolución 1/98 por los notarios de la provincia de Jujuy.

EN CONCLUSION:

-Las formalidades a las que deben sujetarse los notarios en la Provincia de Jujuy al certificar firmas, son las que surgen del Código Civil, la Ley Notarial 4884 y el Reglamento de Certificación de Firmas e Impresiones Digitales con su modificación dispuesta por Resolución 1/98 del C.D.; CUALQUIERA SEA EL INSTRUMENTO PRIVADO DE QUE SE TRATE. Toda violación a estas normas da lugar a la aplicación de las sanciones disciplinarias previstas en la Ley Notarial.



-Conforme con esto y a partir del 02 de febrero de 1998, TODOS LOS ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE JUJUY, están obligados a CERTIFICAR LAS FIRMAS en la foja de ACTUACION NOTARIAL creada a tal efecto, la que debe ir UNIDA al DOCUMENTO, DEJANDOSE CONSTANCIA en el CUERPO del DOCUMENTO del número de foja, así como de los datos del asiento respectivo del Libro (ARTICULO 2º-REGL.DE CERT.DE FIRMAS); y cuando se certifiquen la o las firmas en varios EJEMPLARES de un mismo instrumento (obviamente si así lo han solicitado las partes) deben adjuntarse tantas fojas como ejemplares se certifiquen (ARTICULO 15º-REGL.DE CERT. DE FIRMAS).

-Lo que se acaba de reseñar significa -aunque parezca redundante señalarlo-, que NO SE PUEDEN CERTIFICAR FIRMAS haciendo constar los datos del asiento, el número de foja y estampando el escribano su firma y sello en dos, tres o mas ejemplares de un mismo instrumento (formulario 08 o el que fuera), y ADJUNTAR UNA SOLA FOJA; y que si el interesado requiere que se le certifique solo uno de los ejemplares (como por ejemplo el llamado "original" de la solicitud tipo del Formulario 08, atento a lo que hoy dispone la DISPOSICION DN. 735), SOLO EN ESE EJEMPLAR puede constar la firma y sello del escribano, (al que adjuntará la respectiva Foja de Actuación), debiendo quedar los restantes, (llamados "duplicado" y "triplicado" de la solicitud tipo del Formulario 08) en BLANCO en el lugar destinado a la certificación de la firma. Lo contrario implicaría no solamente la posible aplicación de una sanción disciplinaria para el notario interviniente, sino también la nulidad del instrumento público -en la especie certificación de firmas-, por expresa disposición del artículo 986 del Código Civil y además, vulneraría el propósito tenido en mira al introducir como formalidad el uso de esta foja de Actuación Notarial, pues habría certificaciones de firmas que no la tendrían (y que por lo tanto serían nuevamente flanco débil para las adulteraciones) y otras que sí la tendrían, creando una gran confusión en el público consumidor de nuestro servicio profesional. Todo lo cual como se ve, atenta en definitiva contra la seguridad jurídica como valor fundamental que nutre y da sentido y eficacia a la función notarial.-

LA DEONTOLOGIA NOTARIAL FRENTE A LOS CLIENTES, AL COLEGA Y AL ESTADO (Aporte del Colegio de Escribanos de Jujuy a la ponencia de la Delegación Argentina presentada en el Tema III del XXII Congreso Internacional del Notariado Latino-Bs.As., 1998)

Autoras: Es. María Gabriela Melano Ricci
Esc. María Cristina Palacios

Primera Parte

ACLARACIONES PREVIAS-UBICACION EN EL TEMA:

I) ACLARACIONES PREVIAS:

Es preciso dejar sentadas algunas aclaraciones previas que deben ser expuestas necesariamente para poder ingresar en el análisis de nuestro tema con cierto manejo de los términos y conceptos a los que habremos de aludir inevitablemente.

Si bien ello podría dar pie a que incursionemos en los mas variados aspectos y a distintos enfoques -todos ellos interesantísimos y relevantes-, nuestra propuesta solo va a comprender un ámbito reducido del tema, no solo porque así ha sido pautado por la Coordinación Internacional y Nacional, sino además porque sería poco serio de nuestra parte incursionar en cuestiones para las cuales no estamos debidamente preparados ni en condiciones de emitir opinión alguna. Dejamos ello para los especialistas en la materia.

Surge de esto la **primera aclaración** que debemos hacer y es, que nuestro enfoque no será filosófico sino mas bien científico. Esto por cuanto no vamos a indagar sobre la esencia de la deontología, de la ética, de la moral o del derecho, ni a cuestionar su existencia o el fundamento de los mismos. No adoptaremos por lo tanto una actitud escéptica ni crítica de estos temas, ni pretenderemos alcanzar conceptos absolutos o universales.

Por el contrario, daremos por supuestas ciertas nociones a las que consideraremos nuestros presupuestos dogmáticos de trabajo; y circunscribiremos nuestro análisis a ciertos aspectos de la realidad aquí y ahora sobre el tema deontológico notarial.

La **segunda aclaración** que deseamos hacer se refiere a estos presupuestos de trabajo -«gnoseológicos» como los llamaría Kant-, que aceptamos «a priori», sin cuestionarlos. Y es que, como su elaboración parte necesariamente de la filosofía y por ende de alguna de las escuelas de pensamiento que se han dedicado a su estudio, nosotros los tomaremos de la escuela iusfilosófica argentina fundada por Carlos Cossio y denominada «teoría egológica», que tiene en su base a la filosofía existencialista de Heidegger y Ortega y Gasset entre otros, en la que además hay también algo de la escuela kantiana. Y adoptamos esta postura no en forma arbitraria, sino por que es la base iusfilosófica con la que fuimos formados en nuestros estudios universitarios de grado, y obviamente, porque compartimos sus postulados. En particular, nos atrae el que haya tomado como punto de partida para el desarrollo de su teoría, a la conducta humana como dato de libertad,¹ es decir como experiencia de vida compuesta de tres elementos indispensables: el yo, el acto y el objeto (el «yo y mis circunstancias» como lo describe Ortega y Gasset), que no es otra cosa que la vivencia de cada uno de nosotros de encontrarnos frente al mundo y actuar.²

De este mundo frente al que actuamos, de este universo de objetos que Cossio clasifica en naturales, ideales, culturales y metafísicos, -cada uno con sus caracteres propios y sendos métodos de conocimiento-³, nos interesan en especial los objetos culturales que son todos los productos de la actividad humana que existen en la realidad, así como la actividad humana que los produce considerada en sí misma. Si concentramos nuestra atención en esta





actividad humana, se advierte que ella no se produce automáticamente -siguiendo leyes de causalidad como en la naturaleza-, sino que presupone un ingrediente indispensable: la libertad, que obliga permanentemente al hombre a elegir, a decidir, a preferir, a valorar. Al actuar se le da a ese comportamiento un sentido, una determinada dirección.

Esto es propio de los objetos culturales, en los que siempre vamos a encontrar un sustrato material (p.e. la tela de un cuadro) y un sentido (p.e. la belleza del cuadro). En la conducta humana, este sustrato material lo constituye la persona humana y su obrar, que es el soporte de todo un plexo de valores denominados éticos o de conducta, que comprenden los valores morales y los jurídicos, y que son los que le dan sentido a este obrar.

Coincidimos por tanto con Cossio, cuando señala que no es correcto, al hablar de valores éticos, referirse a ellos como objetos ideales o metafísicos, como si estuvieran fuera de la realidad, como si fueran ajenos a la persona humana. Al contrario, ellos son reales y deben siempre buscarse en la conducta del hombre, pues son inmanentes a ella, aun cuando sean proyectados como ideales de un futuro existencial⁴. Esto quiere decir que en el accionar humano, el hombre debe elegir y para ello debe valorar situaciones proyectadas en el futuro a las que se propone como fines, para en consecuencia obrar utilizando los medios que considere más adecuados para alcanzarlos.

Si analizamos este proceso del accionar humano en su desarrollo temporal, solo caben dos enfoques posibles: hacia atrás, en sentido inverso al tiempo, o hacia adelante, en su mismo sentido. El primero, se refiere al hacer mismo, al fin como logro real y a los medios como camino adecuado para llegar a él, nos dice «cómo» se ejecuta un fin y es el objeto de la TÉCNICA. El segundo, se refiere al fin con relación a fines subsiguientes, nos responde a la pregunta «para qué» se ejecuta un fin y es el campo propio de la ÉTICA. Toda acción admite una normación técnica y una ética.

La ética por su parte, comprende dos categorías universales, dos modos de conceptualizar la conducta humana: la moral y el derecho. Estas dos nociones estuvieron confundidas en el inicio de la historia del pensamiento occidental, pero tras una larga evolución han llegado a diferenciarse.

Actualmente, y sobre todo a partir del aporte del profesor italiano Giorgio Del Vecchio⁵, la diferenciación ha puesto el acento, no tanto en que la primera se refiere al fuero íntimo del sujeto y el segundo solo a la exteriorización de su voluntad, sino en que a la moral le interesa la conducta humana cuando al accionar de un sujeto enfrentamos el accionar -acción u omisión- de ese mismo sujeto. Es lo que él denomina la interferencia entre lo que se debe hacer y lo que no se debe hacer, que obviamente se produce en el fuero interno de la persona, pero que debe exteriorizarse en un accionar para que pueda ser conceptualizada, pues de otro modo quedaría en el mero impulso, en la sola tentativa. Por su parte, el derecho enfoca la conducta de un sujeto frente a las de otros sujetos, quienes pueden incluso llegar a impedir la primera coercitivamente. Esta nota de coercibilidad no es esencial al derecho, pues ella no se da cuando la conducta es cumplida espontáneamente. Tampoco al derecho le interesa únicamente la forma externa del comportamiento, pues también debe atender a elementos del fuero interno del sujeto (p.e. la consideración del «animus» en muchas ramas jurídicas).⁶

Tal diferenciación se ve reflejada a su vez, en la diversa estructura de sus normas: 1º) Mientras las morales aluden a la conducta de un solo sujeto, el obligado, las jurídicas tienen carácter bilateral pues se refieren simultáneamente al deber de un sujeto y al correlativo derecho de otro u otros sujetos. 2º) Las normas jurídicas representan en forma completa la conducta, incluyendo el elemento de libertad propio del accionar humano, pues su estructura disyuntiva preve en primer término la conducta debida y en segundo término la eventual sanción que corresponde como consecuencia de su incumplimiento. Las normas morales en cambio solo preven la primera parte, no hay sanción imputada normativamente para el caso de su violación. Esto no significa que no tengan sanción, pero la sanción moral (p.e. el arrepentimiento, el repudio del grupo social), no está prevista en forma específica en el sistema normativo y nadie puede imponer su aplicación. Esto no ocurre con las sanciones jurídicas,



que además de estar dentro de la estructura de la norma, pueden ser impuestas coercitivamente por los demás sujetos y en definitiva por el Estado, quien monopoliza el uso de la fuerza.⁷

Hecha esta breve síntesis de la corriente de pensamiento en que nos apoyamos, llegamos a la **tercera aclaración** que deseamos formular y que consiste en exponer aquellos conceptos que -como presupuestos gnoseológicos-, utilizaremos para nuestro análisis, sin pretender que estos enunciados tengan un valor absoluto ni sean aceptados por todos, sino a fin de aclarar terminologías que hemos visto aplicadas en forma disímil en distintos textos consultados y por tanto por una propia necesidad de ordenar las palabras y sus significados:

ETICA: En sentido estricto, es una disciplina normativa del obrar en general, que conceptualiza la actividad humana atendiendo a los fines de la conducta considerada en su proyección, es decir hacia adelante en el tiempo en busca de la realización de valores que deben ser elegidos, preferidos.

Dentro de su género, quedan comprendidas dos especies: la moral (ética subjetiva) y el derecho (ética intersubjetiva).

Si bien suele ser usada como sinónimo de moral, por cuanto las raíces etimológicas de ambos términos (la voz latina «mos» y la voz griega «ethos») designan por igual a “la costumbre”, nosotros no lo haremos y nos mantendremos fieles a la significación antes dada.

MORAL: Es la disciplina ética que conceptualiza, valora y comprende la conducta humana de una manera subjetiva y unilateral, considerando la acción de un sujeto frente a sus propias acciones u omisiones, sin establecer una sanción específica en el ordenamiento normativo que pueda ser impuesta en caso de incumplimiento.

MORALIDAD: Es la propiedad de los actos humanos según la cual estos son buenos o malos, es decir que según la valoración de los mismos tiendan o no a la consecución del fin último del hombre. Este fin puede ser diverso también según las escuelas de pensamiento. Nosotros coincidimos con quienes entienden que dicho fin es el obtener su máxima perfección según su naturaleza racional -y agregamos, social-.⁸

DEONTOLOGIA: Según el diccionario de la Real Academia Española, es la ciencia de los deberes (del griego «deón» «deontos»: deber, y «logos»: tratado), o más específicamente, la teoría de los deberes de cada situación social.

Se trata de un término creado por el filósofo y jurista inglés, Jeremías Bentham, quien desarrolla esta disciplina especialmente con relación a las profesiones liberales, considerando que ellas presentan la particularidad de que la conducta de uno de los individuos en el ejercicio de su profesión no lo afecta solamente a él, sino a todo el cuerpo.⁹

Entendemos que es una disciplina más científica que filosófica, pues su objeto de estudio es un sector de la realidad, esto es, cuáles son los deberes morales de una determinada profesión, en un determinado tiempo y lugar, sin entrar a cuestionar la existencia de los mismos.

VIGENCIA:¹⁰ Es la calidad de las normas u ordenamiento que rige, que está en vigor en la actualidad, en el presente. Se opone a lo histórico, a lo que ya no es pero alguna vez tuvo vigencia.

EFICACIA: Consiste en la efectiva existencia de una conducta acorde con la mentada en las normas, es decir en el hecho de que determinadas normas sean obedecidas.

VALIDEZ: Se refiere, desde un punto de vista lógico o formal, a la calidad de las normas que son dictadas de conformidad con otras normas, que por tanto son congruentes, no contradictorias con el resto del ordenamiento.

II) PROPUESTA DE NUESTRO TRABAJO:

Hechas estas aclaraciones previas, corresponde ahora explicar cuál ha de ser la estructura y objeto de nuestro modesto análisis del tema.

En primer lugar, haremos una breve exposición sobre el tiempo y lugar en que nos estamos moviendo, pues no podemos hablar ni considerar ninguna conducta humana fuera de



su contexto histórico.

Luego entraremos de lleno en el tratamiento del tema, siguiendo las pautas de la Coordinación, dándole una especial atención al capítulo de la eficacia de los principios deontológicos. En cada uno de los apartados formularemos genéricamente el principio deontológico y expondremos: a) La normativa positiva, vigente en nuestra jurisdicción. b) Los comportamientos o conductas que efectivamente acaecen en nuestra jurisdicción. c) La valoración de los principios y de algunos comportamientos, también en base a los datos tomados de la realidad.

Finalmente, haremos nuestra reflexión sobre los problemas detectados y las posibles soluciones.

III) LA REALIDAD QUE NOS CIRCUNDA:

Si como hemos afirmado antes, cada comportamiento humano es un estar «yo frente al mundo», no sería posible encarar el tema de los principios deontológicos si antes no pasáramos una brevísima revista a la realidad que hoy nos circunda, a nivel mundial y sus especiales repercusiones en nuestro país y en nuestra provincia.

Estos datos se refieren fundamentalmente al aspecto económico pero tienen una clara incidencia en el plano político y social.

Creímos oportuno traer a colación respecto del panorama mundial, por su utilidad y vigencia, un interesantísimo y extenso trabajo presentado como ponencia de la Delegación Española al Tema III del XVII Congreso Internacional del Notariado Latino ¹¹. En él se hace un análisis en prospectiva de los procesos mundiales, y sobre el particular, se destacan dos series de fenómenos que al producirse estarían generando una verdadera transformación en todo el orbe -aunque con distintas consecuencias-: a) Un cambio trascendental en las relaciones a nivel mundial por el incremento a gran escala y velocidad de la interdependencia entre las sociedades humanas y en las sociedades desarrolladas especialmente, un número cada vez mayor de aspiraciones no satisfechas, capaces de encontrar medios de expresión política. b) En vista de estos cambios, la mayor parte de los gobiernos deben tener objetivos mas ambiciosos que en el pasado, buscando lograr el bienestar de la mayoría de los grupos que componen la población y de resolver pacíficamente los conflictos.

Se plantea también, entre las grandes cuestiones que deben enfrentar las sociedades industrializadas avanzadas: la posibilidad futura de tener que frenar el crecimiento económico como consecuencia de los límites físicos que impone el planeta, no solo en cuanto a la limitación de los recursos, sino a la destrucción del mismo por la contaminación; la forma en que afrontarán las demandas y reivindicaciones sobre la composición y distribución del producto y la participación de los individuos en las tomas de decisiones y si serán capaces de generar nuevos valores, nuevos comportamientos y nuevas instituciones que respondan a los problemas del mañana.

Esto, que fue expuesto por los colegas españoles en su trabajo hace trece años, ha comenzado a advertirse en nuestros países de América Latina.

La interdependencia que ellos mencionaban es un hecho en constante evolución que pareciera llevarnos a la caída de las fronteras territoriales y que es conocido hoy como el fenómeno de la «globalización», que no es otra cosa que una suerte de «integración» económica casi forzada impuesta por los países mas desarrollados a aquellos llamados emergentes. Los límites al propio crecimiento económico dentro de sus fronteras, ha llevado a las sociedades industrializadas de primer nivel a buscar nuevas fronteras, países que no presentan las limitaciones que antes mencionáramos, y que por su parte necesitan casi desesperadamente un influjo de capital.

Como muy certeramente lo señalara nuestro colega mendocino, Jorge Lucena Cabello en una charla brindada en el Ateneo de la Academia Nacional del Notariado ¹², esta «expansión» no es un emprendimiento como el que allá por principios de siglo nuestros

abuelos europeos iniciaron en América, en busca de nuevos horizontes, forjándolo con sus propias manos, sino de una empresa miles de veces mayor que depende únicamente de las divisas que vengan en busca de una ganancia atractiva, según el caso prometa.

Esta globalización produce consecuencias no solo económicas, sino de diversa índole, pues en aras de encontrar un ambiente propicio para sus inversiones, estas sociedades han impuesto unas condiciones que traspasan lo económico para alcanzar lo político, lo jurídico y lo social; y que es donde mayor resistencia encuentran pues arrasan con todo un bagaje cultural e institucional que constituye en muchos casos, el único patrimonio no embargado que aun queda a estos pueblos. Pensamos que sin duda la responsabilidad de estas consecuencias no es exclusiva de las sociedades industrializadas, ya que buena cuota corresponde a los gobiernos de los países globalizados, que adoptan actitudes de total pasividad sin intentar al menos salvaguardar -con la habilidad necesaria-, la subsistencia de este caro patrimonio al que nos referíamos.

El presidente de la UINL, Notario Hugo Pérez Montero, en su mensaje a la Asamblea de Notariados Miembros, celebrada en Santo Domingo, el 30 y 31 de mayo de 1997, señalaba concretamente, al referirse a América Latina (punto 3 del informe): «...Nuestro continente se ve invadido por una política liberal privatista, de libre mercado, desregularización total de los servicios y los bienes, competencia internacional y dominio de los economistas, principalmente de formación en universidades estadounidenses que ocupan los principales cargos de dirección y de gobierno...».

Esta idea de «invasión» está también presente en el mensaje de Lucena Cabello, quien en otra parte de su charla señalaba que la globalización es una modalidad «sutil y moderna de conquista, que usa por arma la divisa», pues el éxito de su expansión termina con el sometimiento del territorio conquistado a los parámetros de adecuación que impone el «conquistador» en el marco fáctico y jurídico, a fin de lograr la seguridad mínima que sus inversores requieren.

En el ámbito de la función notarial, y dentro de nuestro país, este proceso ha generado la llamada «desregulación», producto de lo dispuesto por el Decreto de desregulación económica, N° 2284/91 (y sus complementarios), a través de los cuales, se eliminó el *número clausus*, el orden público de los aranceles, y la colegiación obligatoria -entre otras cosas-.

Sin entrar en el análisis crítico de estas normas, -pues no es el momento ni el lugar-, creemos necesario reseñar que las mismas ocasionaron una suerte de caos en las leyes notariales que regulaban la función en cada una de las provincias argentinas, pues cada cual enfrentó distintas variantes de este proceso y lo hizo de diferentes maneras: algunas sufrieron el impacto total de sus efectos casi sin poder hacer nada para frenarlos, otras nunca fueron afectadas y sus leyes se mantienen intactas, y otras lograron menguar algunos efectos sacrificando ciertos principios para salvar otros.

Esto fue lo que ocurrió en nuestra provincia, en donde, en el año 1995 y con el fin de evitar que se convirtieran en ley diferentes proyectos enviados por el gobierno nacional -y que solo pueden ser calificados de «aberraciones jurídicas»-, sobre los que se venía insistiendo desde la sanción misma del Decreto nacional, se modificó la ley notarial vigente (3374/77), sancionándose la ley 4884 -que nos rige actualmente-. Los institutos afectados por la desregulación fueron los siguientes: a) Se eliminó el orden público de los aranceles, librado ahora al acuerdo entre el notario y los requirentes. b) Se eliminó el *número clausus* de los Registros, estableciéndose un nuevo requisito para acceder a su titularidad -además de los ya existentes que no fueron alterados-, y que consiste en un examen de aptitud en la materia jurídica. Todas las demás normas de la ley se mantuvieron básicamente.

Probablemente no fue lo óptimo, pero es lo que pudo lograrse frente a un Poder Ejecutivo y Legislativo que a nivel provincial -al igual que ocurrió a nivel nacional-, blandieron la «bandera de la desregulación» con un claro fin político y demagógico, tratando de mostrar que habían cumplido cada uno a su turno los «deberes» impuestos por el superior, y exhibiendo como carta de triunfo el «sacrificio del cordero» más suculento en apariencia. (Vale la pena acotar que estas banderas no volvieron a ser agitadas en nuestra provincia respecto a ninguna otra profesión).



Y aquí cabe una autocrítica: cuando hablábamos de enfrentarnos a un Poder Legislativo o Ejecutivo, estábamos aludiendo a una verdadera actitud defensiva, en la que debemos admitir que fracasamos en nuestro intento por explicar cuáles son las reales características e importancia de la función notarial de tipo latino, las que no pueden ser alteradas -no por protección a una *elite*-, sino por que en ella está sustentado el valor fundante de la justicia, esto es la seguridad. Es nuestra responsabilidad no haber sabido transmitir a nuestra comunidad ni a sus dirigentes, quiénes somos y qué hacemos. Y estamos pagando nuestro pecado.

En este sentido, el Presidente de la UINL, en el mismo mensaje que antes citáramos, decía: "...Creo...que el Notariado Latino no ha respondido con la misma fuerza y decisión con que viene siendo atacado." "Por eso me parece que es necesario iniciar una acción mas directa y permanente dirigida a los eventuales consumidores de nuestro servicio jurídico para ponerles de manifiesto la permanencia de los valores esenciales del Notariado Latino frente a cualquier sistema de economía, tanto nacional como integrada a regiones determinadas..."

Volviendo al tema de la globalización, lo que ahora debe preocuparnos es cómo hacer para seguir existiendo dentro de este proceso que es inevitable y en el que estamos todos sumergidos. La gran pregunta parecería ser: ¿cómo lo hacemos, despojándonos de toda identidad o rechazando cualquier cambio? ¿hay una actitud intermedia? Sin duda alguna, que cualquiera sea la respuesta a estos interrogantes, existen caracteres esenciales al notariado de tipo latino sin los cuales ya no seremos «notarios» (seremos otra cosa), por lo que nuestra adaptación a este proceso debe hacerse sin perder de vista tales elementos, pues de lo contrario estaríamos defraudando a la sociedad que nos ha confiado el valor seguridad. Entre estos elementos esenciales sin duda se encuentra el contar con un elevado nivel de acatamiento de los principios éticos.

Valgan como referente las palabras de nuestro Presidente, Hugo Pérez Montero en las consideraciones generales de su mensaje a la Asamblea de mayo de 1997: "...El mundo que existía desapareció y no ha sido sustituido por nada que tenga la misma eficacia de orden y la misma facilidad de identificación, donde todas las incertidumbres y dudas son posibles. Si se transforma el futuro de la Humanidad, no podemos permitir que se invalide uno de los derechos fundamentales del Hombre, como es el alcanzar la seguridad jurídica en todos sus actos." "...Es obligación de cada uno ofrecer un servicio jurídico integral, no limitado a la forma jurídica, sino respondiendo a las exigencias de un consumidor cada vez mas necesitado de asesoramiento, de fuerza probatoria y ejecutoria, y de la seguridad jurídica que siempre ofrecemos." "...Puede redimensionarse la economía de una sociedad, pero ninguno de estos planteamientos tiene que ver con la correcta aplicación del derecho ni con la seguridad jurídica que conlleva la correcta instrumentación de los actos y negocios jurídicos..."

Nos queda por último referirnos a los cambios sociales y de costumbres que también se han producido por influencia de este proceso de globalización, el que no solo ha traspulado recetas y fórmulas jurídica o financieras, sino también -y tal vez como una consecuencia no querida-, una importación de hábitos, ideas, formas de pensar, que pareciera ir a una velocidad mucho mayor que la que un verdadero cambio de indiosinracia requiere dentro de una sociedad.

Desde un punto de vista netamente personal y subjetivo, mas que como un verdadero conocimiento, como una «valoración intuitiva y emocional» -al decir de Max Scheller- percibimos que en esa traspolación -que no siempre es fiel reproducción de su versión original, pues es frecuente que se imite deformando-, en ese transplante de culturas distintas a la nuestra, se ha filtrado un exarcebado sentido individualista y materialista que se traduce en una falta total de compromiso social, observable en todos los niveles de la vida.

Este es, someramente, el panorama dentro del cual debemos enfrentar nuestro problema deontológico notarial. No es tarea fácil. No es fácil plantearlo y decir algo desde este lugar. Mucho menos vivirlo y resolverlo cada día, desde nuestro despacho. Es, sin duda, un desafío de la hora que nos toca vivir, que exige una actitud valiente, firme y muy inteligente.

EL DERECHO COMO RELACIÓN DE ALTERIDAD Y JUSTICIA

Autor: Silvina María Chain Molina

Se trata el presente, de un intento por exponer una visión de lo que son las relaciones jurídicas, desde la filosofía realista del Derecho, frente a todas las versiones positivistas, existencialistas: idealistas o materialistas que se han ofrecido como explicaciones de la Ciencia del Derecho o de Lo Justo.

Pese al desinterés que generan las especulaciones en un mundo que corre en pos de lo que cree “práctico, útil o placentero”, cabe destacar de la base filosófica con que se mire la realidad, dependen las conclusiones a que se arriben.

Si bien en todas las humanidades las explicaciones pueden para un principiante parecer “parecidas y aburridas”, las consecuencias de la postura que se asuma, TIENE EFECTOS PRACTICOS.

Desde la vieja explicación de Ulpiano acerca de lo que el Derecho es, se han vertido tantas explicaciones como pensadores han escrito pues la afirmación de Descartes de la imposibilidad de percibir la realidad porque padeceríamos –al modo de víctimas- el engaño de los sentidos. A partir de allí, se han explicado todas las ciencias según el parecer de cada quien, sin atender –perezosamente- a lo que cada objeto ES y no a lo que cada quien o cada señor –por inteligente que sea- cree que es.- En una palabra instauró la poco humilde frase de “LA VERDAD LA IMPONGO YO”.

En las Ciencias Humanísticas, la brecha dio lugar a temerarias afirmaciones pues la experiencia inauguró –tal vez en ignorancia de los propios y ligeros pensadores como podemos ser los hombres-, reduccionismos de ambos extremos respecto al actor principal de este mundo: el ser humano, el que compuesto de cuerpo y capaz también de operaciones inmateriales que explican su componente espiritual, se vió peligrosamente reducido o sólo a polvo de la mano de los materialismos, cuando no sobreexigido a la luz del rigor de los idealismos.- Esto para resumir de un lado y otro del péndulo posturas por todos conocidas desde Hume, Kant, Hegel, Heidegger, entre quienes hicieron escuela.-

A su vez tales extremos, se difundieron entre las diversas humanidades: Historia, Ciencias Políticas y Sociales en general con explicaciones como las del iluminismo o de los diversos enfoques de las ultraideologías.- Evidentemente nos cuesta el término medio.-

Como alguna vez escuché de boca de un gran filósofo del Derecho: la verdad se distingue por la facilidad con que puede ser aprehendida: el ser es infinitamente simple.-

Entonces como el protagonista del Derecho es el hombre, la pregunta es ¿Qué es el hombre?

1. Elementos y protagonistas del Derecho. Las relaciones jurídicas:

Sin perjuicio de simplificar extremadamente el análisis, la Ciencia del Derecho es la Ciencia de lo Justo.

Pimeramente entendemos que el estudio del Derecho es un estudio acerca del hombre, que se enfoca precisamente a sus relaciones de alteridad¹, con los otros, y allí, identificamos qué es lo que se debe a otro.-

He ahí la diferencia con la moral: la conducta que se analiza es la misma, el asunto estriba en que el Derecho se circunscribe al análisis de lo debido en la relación de alteridad.- La moral estudia la la misma conducta humana–no sólo las referidas a lo debido a los otros sino toda acción humana incluso las que no se exteriorizan como un simple pensamiento- en un análisis de la conducción al fin del hombre, es decir en tanto perfeccionan a su autor.-

En un segundo análisis, y a la pregunta acerca de ¿quién es el otro?, centramos nuestra atención en los distintos seres existentes, y así, el “otro” puede ser, según los distintos



grados de perfección conocidos con los sentidos: una piedra, una planta, un animal, y finalmente el hombre. Es decir, los individuos más básicos son los inertes, luego avanzamos a los que tienen vida (nacen, crecen, se reproducen y mueren según la conocida enumeración de la biología, o con movilidad propia), donde hallamos: con una perfección básica a los vegetales (se mueven por sus propias formas “naturales o propias”), en un grado siguiente los animales (seres vivos con capacidad de desplazamiento propio o movilidad por formas “objetivas” que pueden conocer por los sentidos externos y lo habilitan para relacionarse con las formas de los otros) y finalmente el hombre² (en quien se añade nada menos que la razón), en una clasificación que por simple tal vez merezca mayor aplauso aún.

Como consecuencia, uniendo ambas apreciaciones, podemos intentar una vieja y sencilla, pero no por tal menos cierta clasificación; y ubicados ya sobre los posibles “otros” de la relación de alteridad del derecho (tales los seres inertes, vegetales, animales u otro hombre), eventuales enlazados o vinculados a un sujeto en el análisis de lo justo o de qué es lo que se le debe a cada quien.

Reservamos para las tres primeras categorías, es decir, englobando a inertes, vegetales y animales, el campo de los derechos reales; y luego, a las relaciones con otros hombres, corresponde el estudio de las relaciones creditorias, obligacionales o personales si tales vínculos implican valores económicos o tienen contenidos patrimoniales, o de las relaciones de familia, si carecen de ese requisito, sin riesgo, a los fines del presente, de abreviar demasiado el estudio.-

Por último, lo justo o debido al otro es tarea a desentrañar en el mismo sujeto del derecho, es decir, en su propia naturaleza. El derecho impuesto caprichosamente o distraídamente es obviamente injusto y desprolijo. La ley debe ser conveniente al hombre.

Sin embargo no nos pasa inadvertido que dentro del Derecho hay una gran variedad de temas, más o menos tangenciales al valor justicia por tratarse de materias que en distinto grado comprometen a la felicidad del hombre. Todo un tema para la filosofía jurídica.

¹TORRE, Abelardo “INTRODUCCION AL DERECHO”. Abeledo Perrot. Bs.As. 1999.-

²MILLAN PUELLES, Antonio. “Fundamentos de Filosofía”. Ediciones Rialp S.A. Madrid. 1985. Págs.223 a 355; 312/7.-



NOTARIADO NOVEL



LEASING

LEY 25.248

CONSIDERACIONES GENERALES

Autor: Julio Esteban Acuña

CONCEPTO

Se ha preferido utilizar la denominación "leasing", aún cuando no es un vocablo perteneciente al idioma nacional, por ser la expresión que alcanzó un consenso más generalizado.

Así, el concepto a priori que podemos enunciar es que se trata de un método de financiación, por el cual el acreedor (vendedor-locador) financia al deudor (comprador-locatario), a los efectos de posibilitar la compra de un bien, generalmente de capital, o no, de tal forma que el deudor (comprador-locatario) reconoce a favor del acreedor (vendedor-locador) un pago periódico (mensual, trimestral, etc.) que puede caracterizarse como canon locativo o como parte de pago del precio si acepta la opción de compra, debiendo en ese momento pagar un valor residual para completar el precio total de venta.

ANTECEDENTES. NACIONALES.

En nuestro país, con respecto al leasing mobiliario como también al inmobiliario, existió una laguna normativa hasta la aparición de la Ley 24.441. Hasta entonces, se debía interpretar esta nueva figura contractual bajo el imperio de las normas vigentes en esos momentos.

La única recepción a nivel legislativo que se conoció en nuestro país fue la que realizó la Ley de Entidades Financieras, incorporándolo como un contrato nuevo, junto al factoring y al underwriting, pero solamente a través de normas que permitían y posibilitaban la utilización de estos tipos contractuales en el ámbito financiero, pero que estaban muy lejos del ordenamiento sistematizado y estructurado de la posterior ley 24.441.

Sin embargo, el leasing mobiliario se fue instalando dentro del tráfico mercantil, cubriendo los vacíos dejados por las formas contractuales convencionales.

Pero a diferencia del leasing mobiliario, el leasing inmobiliario no tuvo trascendencia en nuestro país.

A pesar de esto, los legisladores reconocieron que el contrato de leasing tenía una fuerte razón de ser en su carácter de medio idóneo para promover y favorecer el desarrollo empresarial como regional.

Si bien las reglas que rigen el leasing mobiliario son insuficientes para aplicarse al leasing inmobiliario, la reglamentación específica de ambos en la misma ley sin diferenciarlos, si bien puede ser criticable, en una solución aceptable.

MODALIDADES

Bajo la denominación de leasing se encuentran diversas variantes.

Es la práctica contractual la que reúne los distintos elementos para caracterizar los modelos más comunes de leasing.

Así, las diversas modalidades que puede tomar el leasing son:

Leasing financiero y leasing operativo: El leasing financiero, es el acto jurídico que es perfeccionado por una entidad financiera que adquiere el bien del proveedor, por medio de un contrato de provisión, para después arrendarlo al tomador. No cubre los gastos originados por la cosa ni se responsabiliza por el deterioro o su obsolescencia, lo que queda





a cargo del locatario, como así también el seguro del bien, y casi siempre se pacta la opción, que es fundamentalmente de compra. En el leasing operativo, el dador, que generalmente es el fabricante, importador o distribuidor del bien, emplea el contrato como un medio de colocación de bienes o servicios en el mercado, es decir, le otorga una función de cambio al contrato.

También denominado coyuntural, intervienen dos sujetos de derecho, el locador, arrendador o dador, que posee un bien al momento en que se perfecciona el contrato, y el locatario, arrendatario o tomador que necesita el bien. En este caso, es común que el plazo no cubra la totalidad de la vida, y generalmente se trata de equipos o bienes que sufren un alto envejecimiento técnico. Los gastos realizados con ocasión de la cosa, como ser mantenimiento, seguros, impuestos, etc., están a cargo del arrendador.

Generalmente carece de opción de compra por un valor residual llegado el cumplimiento del plazo pactado. Se utiliza con frecuencia para la locación de fotocopiadoras, máquinas de escribir, computadoras, automotores, etc.

La doctrina no es uniforme al describir estas categorías.

b) Leasing de consumo y leasing empresario: Esta distinción se basa en la inclusión o no del contrato dentro del marco de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Es decir, en cuanto el tomador califique como consumidor según el artículo 1 de la Ley 24.240 “personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio de su grupo familiar y social”, el cuerpo legal de protección al consumidor va a integrar la ley 25.248.

c) Leasing mobiliario y leasing inmobiliario: Aquí, la distinción se basa, obviamente, en la naturaleza del bien objeto del contrato.

d) Leasing y leasing de retro (“sale and lease back”): La figura de “sale and lease back” no es muy difundida en Argentina, en parte por las dudas sobre su licitud. Aparece hoy en forma expresa por la ley 25.248, en su artículo 5 inciso d donde se prevé la posibilidad de que el bien objeto del contrato sea adquirido por el dador al tomador, en el mismo contrato o con anterioridad. Se le define como un contrato mediante el cual un empresario vende un bien mueble o inmueble de su propiedad a una sociedad de leasing, que paga el precio correspondiente, y en forma simultánea cede el uso y goce del bien adquirido al vendedor, el que se obliga a pagar cánones periódicos durante un término cierto, a la vez que tiene la facultad de readquirir la propiedad del bien, una vez vencido el término, mediante el pago de un precio establecido. Se trata básicamente de una operación financiera y de garantía.

NATURALEZA JURÍDICA

Antes de la Ley 24.441, determinar la naturaleza jurídica del leasing tenía una gran importancia, a los efectos de determinar las normas jurídicas que iban a aplicarse al momento de presentarse un conflicto.

Dentro del derecho comparado, se observan dos orientaciones principales.

Estados Unidos diferencia el alquiler común del alquiler financiero, que se caracteriza por ser una simple garantía que tiene para el locador la propiedad de la cosa.

Lo mismo sucede en el derecho inglés, en el cual la existencia de la cláusula de la opción de compra le da el carácter de venta a plazos.

Aquí, el desconocimiento de la prenda con registro hace que el derecho anglosajón utilice la reserva de dominio como garantía de la eventual quiebra del comprador, que de otra manera lo convertiría en un simple acreedor quirografario del saldo del precio impago.

En la doctrina comparada hay diferentes posiciones: como locación pura y simple, como contrato mixto, como una venta a plazos, como contrato sui generis, como una serie de contratos que forman las diferentes etapas del leasing.

Dentro de la doctrina nacional, antes de la ley 24.441, se puede distinguir: como una locación comercial innominada, especial, sui generis; como una venta con reserva de dominio; como un contrato o acto jurídico complejo integrado por dos contratos que no pier-



den su tipicidad, la locación y la venta, que son ejecutados sucesivamente en forma complementaria; otros consideraron la inclusión del leasing dentro del derecho argentino por la Ley de Entidades Financieras.

De allí determinaron que la no inclusión de la opción de compra le restaba a ésta la característica de ser un elemento esencial del contrato, es decir, siendo una cláusula accesoria no podía definir la naturaleza jurídica de un contrato. Es decir, era un contrato de locación especial, sui generis, que instrumentaba una operación financiera dentro de la cual podía figurar como accesoria una oferta irrevocable de venta al término del período de locación dirigida por el locador al locatario o una oferta de renovación por un canon reducido.

Con la Ley 24.441, se terminaron con estas diferencias doctrinarias, determinando que el leasing es un contrato de locación con opción de compra, al que le son aplicables en forma subsidiaria las normas correspondientes a la locación de cosas hasta el momento en que el tomador ejerce la opción de compra y luego de ese momento las de compraventa, siempre en todo aquello en que sean compatibles, afirmando algunos autores que esta figura reunía un acto jurídico de administración y otro de disposición.

Pero si bien la atipicidad que fue característica del leasing hasta la ley 24.441, y que originó un debate intenso entre la doctrina nacional y aún en la extranjería en cuando a su naturaleza jurídica, ya no tiene la relevancia de antaño, ya que el leasing es ahora un contrato típico.

EL LEASING DENTRO DEL DERECHO REAL.

La Ley 24.441 reconoce como antecedentes dos dictámenes de comisión originados en la Cámara de Diputados, uno en mayoría y otro en minoría, que fueron muy discutidos..

El primero fue el que se aprobó definitivamente.

Es necesario destacar que el dictamen de comisión que votó la minoría, caracterizó al leasing como un nuevo derecho real, estableciendo que “El leasing es el derecho real por el cual se adquiere el uso y goce de una cosa ajena, mueble o inmueble, pagando un canon periódico, por un plazo determinado, al fin del cual el titular del derecho podrá ejercer la opción de compra por un valor residual, inicialmente pactado, adquiriendo así la nuda propiedad”.

Esta variante respondía a que a que la Cámara de Diputados, en el año 1993, había aprobado por unanimidad la Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación. Esta media sanción legislativa legisló al leasing dentro del Título “Del contrato de compraventa” como el derecho real de uso y goce que tiene el tomador, pudiendo consolidar el dominio con el ejercicio de la opción de compra, tanto en las cosas muebles como inmuebles, y en ambos casos, sometidas a la registración para su oponibilidad.

La posición doctrinaria que sostuvo el aspecto real del leasing se fue abriendo paso en la doctrina nacional a partir del año 1984, especialmente en su faz inmobiliaria. Esta postura se fundaba en la distinción que realiza entre la faz contractual y el nacimiento a partir de ello de un nuevo derecho real. Es decir, que el período convencional de la negociación no necesitaría de una regulación específica, ya que puede estar reglada por las normas de otros contratos típicos como la locación o la venta. Luego de perfeccionarse el contrato, este leasing originaría una relación real entre el tomador y la cosa.

No cabe ninguna duda que entre el carácter de derecho personal creditorio y la de derecho real, predominó la primera posición.

VENTAJAS COMPARATIVAS DEL CONTRATO DE LEASING

Se pueden señalar las siguientes ventajas potenciales:

- a) Financiación del total del valor: Provee el 100% de fondos necesarios, lo que no ocurre con otras operaciones de crédito, por ejemplo, la prenda.
- b) Ausencia de compromisos no monetarios por parte del deudor o “covenants”: A



diferencia de algunos préstamos que suelen incluir "covenants", en el leasing no se establecen restricciones operativas u otros compromisos relacionados a la actividad del tomador. La garantía principal del dador está en la retención del dominio sobre el bien objeto del contrato.

c) Disponibilidad de recursos financieros: Como una consecuencia de la financiación del total del valor del activo, lo que le permite al tomador disponer de recursos que de otro modo tendría que haber empleado para el pago total o parcial del bien.

d) No incrementa el pasivo contable del tomador: Los pagos que deban realizarse a consecuencia del leasing, no se contabilizan como pasivo, lo que le permite al

e) tomador mejorar su estado financiero.

f) Posibilidad de obtener ventajas fiscales: Es común que el tomador aproveche la amortización del bien o en pago de los cánones comprometidos para efectuar una reducción de la ganancia sujeta al pago de los impuestos correspondientes.

g) Protección contra la obsolescencia: A través del reemplazo del bien en lugar del ejercicio de la opción de compra, el leasing es una herramienta apta para atenuar las consecuencias de la acelerada obsolescencia de los bienes.

h) Mantenimiento del control societario: No provoca impacto alguno en la estructura de control de la empresa, a diferencia de los mecanismos de financiación que incluyen la emisión de acciones o títulos convertibles en acciones.

LA FORMA DEL CONTRATO DE LEASING

La primera parte del artículo 8 de la Ley 25.248 determina el carácter formal del contrato de leasing, ya que establece que debe celebrarse por escrito, es decir, instrumento público o privado, según corresponda.

Se soluciona así la discusión doctrinaria nacida ante la falta de una solución dada por la Ley 24.441.

Sin embargo, el nuevo cuerpo legal igual presenta interrogantes, los cuales son necesarios aclarar.

Primero, se trata de un requisito de forma *ad solemnitatem*, o sea que la forma escrita es un requisito de validez del negocio y no simplemente como prueba.

Segundo, la forma *ad solemnitatem*, puede jugar en forma absoluta, estableciendo en éste caso la nulidad del contrato, o en forma relativa, siendo en éste caso el contrato inválido como tal, pero válido como promesa o preliminar.

Teniendo en cuenta que la regla es la solemnidad relativa, ésta es la que se aplica al contrato de leasing, es decir que se puede afirmar la validez de la promesa o preliminar de leasing cuando no se cumple con la forma exigida por el artículo 8 de la Ley 25.248.

EL LEASING INMOBILIARIO Y SU REGISTRO

El contrato de Leasing, a los efectos de su inscripción, debe celebrarse en escritura pública.

La inscripción del contrato es un requisito para su oponibilidad a terceros. Si bien se señala que el mayor interés en la inscripción la tiene el tomador, para así ejercer la opción de compra contra el dador y oponerla a terceros en caso de conflictos, esto no puede aplicarse de manera tan simple al régimen de la Ley 25.248, debido a que la inscripción en el registro le da al dador el *ius perseguendi* frente a la enajenación del bien a un tercero de buena fe y a título oneroso. Además, hay que tener presente que la inscripción permite el secuestro del bien y el cobro ejecutivo de los cánones adeudados, todo esto siempre en beneficio del dador.

En cuanto a la inoponibilidad a terceros del contrato no inscripto hace necesario tener presente la distinción entre terceros interesados y terceros en general. Son terceros interesados aquellos cuyos derechos subjetivos se vean afectados por la eficacia del contrato, y también quienes sufran un perjuicio material, indirecto, como consecuencia de la validez del negocio jurídico.

Ahora, con independencia de su registro, el leasing establece una situación objeti-



va que los terceros ajenos al negocio no pueden ignorar.

Hay ciertos terceros que pueden tener un interés legítimo en controvertir la existencia o contenido del contrato, como ser, por ejemplo, en los acreedores de las partes en el caso de quiebra, en quienes adquieren el dominio de la cosa mueble, etc., y es frente a ellos, es decir frente a los terceros interesados, que el registro de este contrato cobra importancia.

LA REGISTRACION DEL CONTRATO DE LEASING. DOCUMENTO REGISTRABLE. SU NATURALEZA JURÍDICA.

Cuál es la naturaleza jurídica del documento que contiene un leasing inmobiliario?

Para que un instrumento privado pudiese acceder al Registro de la Propiedad Inmueble para ser registrado, era necesaria una ley que le permitiese el acceso en forma expresa, previsto en el artículo 3 inciso c de la ley 17.801, como una situación de excepción y siempre y cuando las firmas de quienes lo suscribieran se encuentren certificadas por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

Ahora, el Proyecto del Poder Ejecutivo referido a las Modificaciones a la Ley 17.801, ponía en un mismo pie de igualdad a toda clase de documentos, tengan o no carácter de auténticos.

Bien, un contrato de leasing celebrado con relación a un inmueble y por instrumento privado, con firmas certificadas por escribano público, puede tener acceso registral para su registración y oponibilidad?

La respuesta es negativa.

La Ley 25.248 ha puesto fin a toda duda al expresar en su artículo 8 que el leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves.

DIFERENTES SITUACIONES CONFORME A SU OBJETO

El artículo 8 de la Ley 25.248 establece la inscripción del contrato de leasing en el registro "...que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto".

Aquí se ha optado por no crear un registro especial, lo que había sido propuesto en algún momento por la doctrina.

Los casos más frecuentes de este contrato, supondrán las siguientes inscripciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmueble, para el leasing inmobiliario.
- b) El Registro de la Propiedad Automotor, para el leasing de vehículos.
- c) El Registro Nacional de Buques, para el caso de buques y artefactos navales.
- d) El Registro Nacional de Aeronaves, para el caso de aeronaves.
- e) El Registro de Créditos Prendarios, para el software y otros bienes no registrables.

Ahora, el alcance de la inscripción depende de su relación con la fecha del contrato, y en principio es independiente de la entrega del bien.

Se distinguen dos situaciones en el cuerpo legal, que ha sido redactado de manera algo confusa:

a) Inscripción del contrato, solicitada dentro de los cinco días hábiles desde su celebración: aquí la oponibilidad es inmediata al tiempo de la solicitud si el bien no se ha entregado, o retroactiva a la fecha de entrega del bien;

b) Inscripción del contrato solicitada después de transcurrido el plazo anterior: aquí la oponibilidad comienza en la fecha de la solicitud en el registro.

Si bien la inscripción del contrato va a ser solicitada por el acreedor-dador, la legitimación para solicitar la inscripción también se le debe conceder al tomador-deudor, ya que, si bien en menor medida, éste también se va a ver beneficiado con la inscripción del contrato.

Aquí, la función de la publicidad, se vincula con el lugar o asiento del bien; es decir que la inscripción se va a realizar en el registro con asiento en el lugar de radicación



definitiva del bien, ya que sino no se cumpliría con la finalidad de la norma legal si se tratara de una simple anotación en el lugar de entrega si el destino o asiento final del bien va a ser diferente.

REGIMEN DE REGISTRACION DEL LEASING EN LA LEY 25.248.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 8 de la Ley 25.248, se produce una grave desarmonía entre ésta y el régimen registral establecido por le Ley 17.801.

Si bien opta por la inscripción del contrato, establece un régimen confuso, ya que siembran dudas sobre el tema.

El artículo 23 de la Ley 17.801 establece que “Ningún Escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el registro, así como certificación...”.

El Leasing inmobiliario de la Ley 24.441 y el de la Ley 25.248 se trata de un caso de

modificación del derecho real, a los efectos de la aplicación del artículo 23 de la ley 17.801, por lo que no hay ningún obstáculo para que se soliciten certificados previos a la instrumentación del contrato.

El artículo 9 de la Ley 25.248 establece “A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes”; es decir que tratándose de inmuebles se aplicarán las normas de la Ley 17.801.

La norma legal, al ampliar los bienes que pueden ser dados en leasing, determina que normas puntuales deben aplicarse a los casos concretos.

Ahora, el punto más cuestionado de la Ley 25.248 está en el segundo párrafo del artículo 8, que determina el momento en que debe inscribirse el contrato. Brinda la opción de inscribirlo “a partir de la fecha de celebración del contrato; a) “dentro de los cinco días hábiles posteriores” a la entrega del bien para que produzca efectos contra terceros desde esa fecha de entrega, o b) en cualquier fecha posterior, pero en ese caso producirá efecto desde la fecha de presentación del contrato para su registración.

Es decir, la registración debe efectuarse posteriormente a la celebración del contrato.

La opción a) es la que genera dudas, por oponerse, aparentemente, al sistema registral de la ley 17.801.

O sea, como puede ser oponible a terceros un contrato de leasing sobre inmuebles desde la fecha de la entrega de la cosa mientras la inscripción del contrato se solicitara dentro de los cinco días hábiles posteriores a dicha entrega? Pareciera que sin ningún tipo de reserva previa se retrotraerían los efectos contra terceros a la fecha de un acto sin publicidad suficiente como es la entrega del inmueble.

Teniendo en cuenta la Ley de Prenda con Registro (Texto Ordenado Decreto Ley 897/95), que establece un sistema de prioridad pura, debemos considerar que el legislador ha querido aplicar el plazo de cinco días del artículo 8 a los contratos que deban inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios, ya que la Ley de Prenda con Registro no establece un sistema de prioridades.

Teniendo en cuenta que el leasing celebrado por escritura pública es un documento modificatorio del derecho real, de acuerdo a lo afirmado por Villaró, Felipe, en su obra

“Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” Segunda Edición Actualizada Página 47, “Los documentos modificatorios son los que producen variaciones en algunos de los derechos reales enunciados, sea en sus titulares, sea en su objeto, sea en su extensión...”, por la remisión efectuada por el artículo 9 de la Ley 25.248 se debe aplicar en toda su extensión la Ley 17.801.



CUADRO COMPARATIVO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 25.248.

Ley 24.441 Ley 25.248

DADOR Entidades Financieras Sociedades que tengan por objeto la celebración de este tipo de contratos Fabricantes o importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de empresas o industrias Cualquier persona con capacidad suficiente

OBJETO Cosas muebles compradas específicamente por el dador a un tercero e inmuebles de propiedad del dador, con la finalidad de localarlos al tomador Amplía el ámbito a bienes que no son cosas, como el software, marcas y patentes industriales

CANON Canon teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, de acuerdo a criterios de contabilidad usualmente aceptados, en el plazo de duración del contrato Da libertad a las partes para fijar el canon

PRECIO Opción de compra por pago de un precio fijado en el contrato que responde al valor residual de la cosa Da libertad para fijar el precio

ELECCIÓN DEL OBJETO Cosas muebles compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador Amplitud en la elección (permite que sean bienes comprados por el dador, de propiedad del mismo o estén a su disposición por un título que le permita dar en leasing

INCUMPLIMIENTO No prevé el caso de incumplimiento en el caso de muebles Simplifica el mecanismo de recupero de las cosas

RESPONSABILIDAD OBJETIVA La responsabilidad objetiva del dador emergente del artículo 1113 del C.C. se limita al valor de la cosa entregada en leasing cuyo riesgo o vicio fuere causa del daño, si el dador o tomador no hubiesen podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador Recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing

PLAZO DE CADUCIDAD DE LA REGISTRACION No fija Inmuebles: 20 años Otros bienes: 10 años

CONCLUSIONES

La Ley 25.248, sancionada el 10 de Mayo del año 2.000, introduce por primera vez y en forma orgánica en nuestra legislación el leasing, creando y mejorando un nuevo sistema del contrato, ya que lo hace más realista y más realizable.

Se ve fortalecida la posición del acreedor-dador, incluso en perjuicio de terceros ajenos a la relación contractual, al que se le trasladan ciertos riesgos, como el "ius persequendi", que el artículo 13 de la Ley concede al dador en contra del adquirente de buena fe y a título oneroso de la cosa objeto del contrato, y la exoneración de la responsabilidad del dador por los daños causados por el riesgo o vicio de la cosa en el artículo 17 de la Ley en perjuicio de la víctima del acto ilícito civil.

Actualmente, la Ley define al contrato reforzando su naturaleza de un contrato independiente, punto muy importante ya que frente a un conflicto, los jueces lo van a resolver de acuerdo a los principios básicos del leasing, y recién frente a la falta de éstos se va a recurrir por analogía a las figuras a las que se asemeja.

Desde el punto de vista registral, podemos concluir:

a) la Ley 25.248 ha introducido directivas jurídicas que se diferencian de la anterior ley y que inciden registralmente en diversos aspectos; debido a ello, los criterios calificadorios de los documentos portantes del leasing inmobiliario han sido modificados en los siguientes puntos: 1) forma del documento, ya que debe hacerse en escritura pública, 2) eliminación de toda condición especial del dador, 3) plazo de caducidad de 20 años para los



JURISPRUDENCIA



VENTA DE UNIDADES FUNCIONALES EN CONSTRUCCION:

Cuestión en el fallo que analizamos:

1) La principal es «Si la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512, hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad e inscripción de los respectivos boletos en el Registro de la Propiedad que prevé la ley 19.724», mas lo que, aunque TANGENCIAL en el presente fallo, nos resulta interesante es: 2) la venta de unidades funcionales en construcción sin afectar el inmueble al inusual régimen de Prehorizontalidad, lo que se resaltaría solamente en lo dicho al respecto.- EL reclamo contiene una disputa esclarecedora y ejemplificadora acerca de si puede o no, el comprador de una unidad de propiedad horizontal que sabía que no tenía escritura de afectación afirmar: «no te pago porque durante la construcción del edificio y el trámite de afectación a la propiedad horizontal, no resguardaste nuestras relaciones con un mecanismo publicitario (inscripción en el Registro) antiacreedores tuyos, que eventualmente me disputarían la unidad». Mucho menos, cuando en la contestación de la demanda se ofrece la escrituración o se solicita la reconvencción por falta de pago o incumplimiento del comprador de obligaciones del contrato de compraventa, sin que haya aparecido ni de cerca, y ni en el horizonte, acreedor o tercero alguno que dispute al adquirente el derecho real de propiedad horizontal.

Utilizaremos como material el fallo que sigue:

Jurisprudencia: Alvear 1850, S. R. L. c. Taub, Luis

CNCiv. en pleno, marzo 26-985. - Alvear 1850, S. R. L. c. Taub, Luis

Buenos Aires, marzo 26 de 1985.

Hechos: El vendedor de una unidad funcional en construcción , previo a afectar el inmueble al régimen de prehorizontalidad y luego de vendida la misma, intenta salvar la omisión afectando directamente el inmueble al régimen de horizontalidad, ley 13.512.-

Recordemos que la ley de Prehorizontalidad no resulta actualmente utilizada en la práctica por cuanto al parecer no lograba resolver los conflictos derivados de la falta de previsión de sanciones en caso de transgresiones a sus disposiciones normativas. El presente demuestra lo señalado ante una especie de laguna por previsión o sanción para el propietario vendedor transgresor.

Sirva el presente estudio para poner de relieve la situación una vez más y en la búsqueda de soluciones para pulir las previsiones normativas por incumplimiento del régimen o la falta de resolución en ambos regímenes de la posibilidad de resolver los casos de quien pretende vender una unidad funcional en construcción.-

Dice el fallo: "La mayoría, en forma impersonal, dijo:

I – La imposición del otorgamiento de la escritura pública prevista en los arts. 1 a 3 de la ley 19.724 e inscripción de ella en el Registro de la Propiedad (su art. 4), puede ser considerada «carga» en tanto el propietario del inmueble no haya celebrado con un adquirente un contrato individual referido a una de las unidades del edificio a construirse, o en construcción, destinado a su enajenación o adjudicación a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal. Hasta allí no existe relación jurídica específica del titular del dominio frente a persona determinada por lo que, de darse este supuesto, la retracción prevista en el art. 6° o la desafectación que establece el art. 7° resultan actos unilaterales enteramente librados a la única voluntad del afectante. En cambio, cuando se ha celebrado un





contrato individual sin el previo otorgamiento de la escritura de afectación, esa carga se convierte en obligación que, si bien de fuente legal, integra la relación jurídica individualizada incorporándose al plexo contractual.

...El contrato incluye tanto lo que es materia de declaración expresa de voluntad común de las partes, como las normas imperativas del ordenamiento y aun las supletorias vigentes al tiempo de su celebración (directiva del art. 3º, Cód. Civil, «in fine», texto según la ley 17.711).

...Esta “carga” pasa a constituir una de las tantas obligaciones que conforman la relación individualizada, y legitima activamente al adquirente por boleto, como sujeto pretensor, a exigir del enajenante o prometiende de venta de una unidad el cumplimiento de aquel deber jurídico antes omitido, que de genérico que era pasó a ser específico ante el acreedor del otorgamiento de la escritura de afectación. Obligación -esto es deber jurídico particularizado, de contenido patrimonial y entre sujetos determinados- que se complementa con otra: la de inscribir el contrato individual (art. 12, ley de prehorizontalidad).

...Luego ella (la desafectación), no queda librada a la sola voluntad del propietario afectante y que éste deba cumplir los recaudos de resolución o rescisión de los contratos registrados y asegurar las restituciones debidas a los adquirentes frustrados (arts. 6 y 7 de la ley).

II - La falta de otorgamiento de la escritura de afectación, al tiempo de celebrarse un contrato individual, ha sido considerada en el plenario del 28 de febrero de 1979 («Cotton c. Tutundjian», Rev. LA LEY, 1979-A, p. 527; E.D., t. 82, p. 141; J. A., 1979-I, p. 559) como configurativa de mora del vendedor que le impide exigir el cumplimiento de las obligaciones correlativas del comprador o pedir la resolución del contrato. En cambio, se ha juzgado que por ausencia de plazo legal, la obligación de inscribir el contrato individual no coloca automáticamente en mora al vendedor y precisa requerimiento del comprador a tal efecto (sala C, E.D., t. 87, p.290). Como no está en revisión en el presente la doctrina del plenario mencionado, ella constituye una fuente del derecho -norma individual generalizada- que constriñe al intérprete dejándole sólo la posibilidad de salvar su opinión adversa en caso de no compartir esa interpretación obligatoria (art. 303, Cód. Procesal).

El propio plenario «Cotton» adelanta la **posibilidad de que esa mora sea redimida o purgada** por el deudor de la obligación imputablemente retardada... (voto de la mayoría en forma impersonal, primera cuestión).

La idea fundante es fácilmente explicable: toda mora es, por excelencia, situación transitoria; uno de los elementos integrantes de ese estado es la subsistencia de la posibilidad de cumplir en interés del acreedor, denominada por la teoría alemana contemporánea «recuperabilidad de la prestación» (Justus Wilhelm Hedemann, «Tratado de derecho civil», vol. III, «Derecho de obligaciones», traducción de Jaime Santos Briz, Madrid, 1958, Ed. Revista de Dereche Privado, p. 177) y es el que sirve para diferenciar la mora -conceptuada como incumplimiento relativo, transitorio pero todavía posible- del incumplimiento absoluto o definitivo que es el que adviene tanto por imposibilidad de la prestación imputable al deudor cuanto por la desaparición o desvanecimiento del interés del acreedor en la recepción de un pago tardío... (se cita a Giorgi,; Lodovico Barassi,, Dott. A. Giuffré; Andreas Von Thur, José Castán Tobeñas, Jesús Cardenal Fernández; José Ignacio Cano Martínez de Velasco, y la doctrina nacional: Mariano Gagliardo, Ernesto Clemente Wayar, René Padilla). Al cumplir después en el interés del comprador, supuesto en el cual a la prestación retardada habrán de adicionarse los daños moratorios como obligación accesoria de fuente legal; empero, como la mora del vendedor es, a su vez, causal de resolución del contrato que puede hacer valer la parte compradora, esta posibilidad queda sujeta a la opción del acreedor de la obligación retardada en cuanto a la suerte futura del contrato; de optar éste por la resolución, ya no sería posible la redención del estado de mora abriéndose la solución de indemnización por el incumplimiento absoluto.

III - Para poder purgarse la referida mora es necesario que el deudor realice, antes



de la comunicación de la voluntad de resolver por parte del comprador, la misma prestación que ha retardado, esto es el otorgamiento de la escritura de afectación al sistema de prehorizontalidad o, en su caso, la inscripción del contrato individual oportunamente omitida pese al requerimiento del comprador. Ambas situaciones son de diversa configuración, porque para el otorgamiento de la escritura de afectación no se requiere la cooperación del comprador...

(Sin embargo), ...si la «prehorizontalidad» es un estado previo al de «horizontalidad», alcanzado éste se agotaría aquél y perdería virtualidad la mora ocurrida con anterioridad a la inscripción del reglamento de copropiedad y administración. Por consiguiente, pese a que quien fue moroso se sustrajese al pago de la obligación causante de su mora -la afectación al régimen de prehorizontalidad o, en su caso, la inscripción del boleto-, redimiría esa mora con un acto suyo posterior y distinto -la inscripción del reglamento-. Con esta comprensión, todo el régimen de orden público de la ley de prehorizontalidad, cuya finalidad tuitiva de los derechos de los compradores está fuera de discusión, quedaría al arbitrio exclusivo del enajenante que quiera cumplir sus disposiciones... Para esta mayoría, no es esa la comprensión del derecho vigente. Prehorizontalidad y horizontalidad no constituyen...compartimientos estancos consecutivos ... (y) Se lo demuestra con la verificación de que algunos de los efectos de la prehorizontalidad subsisten durante el estado horizontal...En efecto, la ley 20.276 (ADLA, XXXIII-B, 1394), que en su art. 1° exceptúa de las disposiciones de la ley 19.724 a distintos supuestos, en el inc. d) excluye a los «edificios ya afectados o que se afecten al régimen de la ley 13.512 dentro de los 90 días de la publicación de la presente, y los que lo sean en lo sucesivo sin haberse comercializado una o más de sus unidades». Esta norma, indica a «contrario sensu», que no se excluyen del sistema de prehorizontalidad, aquellos supuestos en que antes de la afectación en propiedad horizontal se hubieran comercializado una o más unidades... existen en la misma ley 19.724, distintos preceptos que prolongan su operatividad en la etapa específica del estado de propiedad horizontal... (art. 2° del decreto reglamentario de la ley de propiedad horizontal 18.734/49). El art. 2° de la ley 19.724, en cuanto se ocupa de la necesidad de establecer en la escritura de afectación al sistema de prehorizontalidad referencias sobre el «estado de ocupación del inmueble» y sobre la «inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones», resguarda intereses del adquirente que subsisten aun después del sometimiento a la ley 13.512, pues le aseguran que no existirán sorpresas al respecto. El art. 4° expresa que «la enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el art. 12».... También el art. 4° prevé que la afectación a la prehorizontalidad impide gravar el inmueble en forma distinta a la regulada por la ley 19.724... en derredor de la constitución de gravámenes como la hipoteca, los arts. 2°, «in fine», 10, «in fine», 13, inc. f, y 19 a 23, suficientemente protectoras o no (conf. Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H., «Prehorizontalidad y boleto de compraventa», ps. 112/13, 123/24, 128/35, ed. 1981), ...propios textos (que) gravitan aún en la etapa de la ley 13.512. Los arts. 13 y 14 sobre las especificaciones impuestas en los boletos y su redacción, y en particular en torno al sistema de reajuste del precio (art. 15) podrían eludirse con el simple «modus operandi» de otorgar un boleto antes del estado de propiedad horizontal, invocándose la subsiguiente afectación a ese estado (ver precedente de la sala C, del 2 de setiembre de 1982, L. 281.377). Igualmente, la severa responsabilidad descargada sobre los intervinientes en los contratos por el art. 16, en tanto los responsabiliza solidaria e ilimitadamente por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal, podría cuestionarse sin la afectación a la ley 19.724, lo mismo que las reglas del art. 24 en cuanto a la ejecución del inmueble y también las del art. 25 para la designación de administrador provisorio al terminarse la construcción. Por cierto, que todas estas disposiciones de la ley de prehorizontalidad son aplicables a las ventas al costo o por administración, por remisión del primer apartado del art. 29 de ese ordenamiento, sin perjuicio de atender también a las previsiones específicas de los arts. 29 a 32, en general inaplicables si la obra fue terminada.





Todo esto indica que, por determinación legislativa, la preexistencia de un boleto respecto de la inscripción del reglamento de copropiedad y administración efectuada con posterioridad, reclama la protección del régimen de prehorizontalidad que no queda descartado con esa inscripción posterior. Por tanto, la mora incurrida anteriormente no queda purgada por este conducto.

IV - Es necesario recordar ciertas líneas de pensamiento que muestran la necesidad de cumplir estrictamente con la ley de prehorizontalidad, lo que ya fue destacado por este tribunal -aunque en composición parcialmente distinta- en el plenario antes citado

Otorgar el boleto de compraventa sin el mentado requisito previo significa colocarse en abierta rebeldía contra una disposición legal imperativa, cuyo propósito tuitivo motiva que los tribunales deban emplear la mayor energía para exigir su cumplimiento. Por otro lado nadie desconoce que se vive una época de contratos de adhesión y de transacciones masivas, en la que para llegar a la vivienda se firman prácticamente sin leer las llamadas cláusulas generales. Cuando el legislador de nuestro tiempo capta esta situación, y dicta la ley 19.724, es indudable que tiene como mira la protección de la parte más débil del contrato. Por ello el juez no puede desproteger al adquirente. Todo lo expuesto, en modo alguno significa desconocer que en ciertos casos ese adquirente pueda haber caído, a su vez, en una actitud que signifique o pueda significar un ejercicio abusivo de su derecho. Ello no se niega, pues siempre cabe la aplicación del art. 1071 del Cód. Civil, que es una norma general(... cuando el enajenante ofreciere contemporáneamente la entrega de la posesión y la escrituración, estas prestaciones estuvieren expeditas y el comprador no tuviese derecho a resolver el contrato). Pero en tanto no se dé esta...situación, la... interpretación...será la expuesta en los considerandos que anteceden. ...

V - Por último, a juicio de esta mayoría no es incompatible con el estado horizontal alcanzado con la inscripción mencionada en la convocatoria la simultánea o ulterior afectación al régimen de prehorizontalidad... (art. 889 del Código Civil, norma que consagra -entre otras la «perpetuatio obligationis»- como efecto de la mora). Quedaría, así, transformada la mora en incumplimiento definitivo, con los efectos imputados a esta nueva situación jurídica.

VI - Por lo expuesto y como doctrina legal obligatoria (art. 303, Cód. Procesal), se resuelve: La posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512, no hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad e inscripción de los respectivos boletos en el Registro de la Propiedad que prevé la ley 19.724, salvo que el enajenante ofreciere contemporáneamente la entrega de la posesión y escrituración, estas prestaciones estuvieren expeditas y el comprador no tuviese derecho a resolver el contrato... (La doctora Manuela T. Estevez Brasa en uso de licencia, las vocalías 6 y 10 vacantes. - Jorge H. Palmieri. - Jorge H. Alterini. - Alberto J. Bueres. - José A. Martín de Mundo (en disidencia). - Eduardo A. Zannoni (en disidencia). - Jorge Escuti Pizarro (en disidencia). - Rómulo E. M. Vernengo Prack. (en disidencia y por sus fundamentos). - Santos Cifuentes (con ampliación de fundamentos). - Agustín Durañona y Vedia. - Carlos Ambrosioni (en disidencia). - Osvaldo D. Mirás (en disidencia parcial y por sus fundamentos). - Mario Calatayud (en disidencia parcial y por sus fundamentos). - Gustavo Bossert (con ampliación de fundamentos). - Ana María Conde. - Moisés Nilve. - Ricardo Burnichón. - Roberto E. Grecco. - Leopoldo Montes de Oca. (Sec.: José M. Scorta).

Disidencia. Los doctores Zannoni, de Mundo, Escuti Pizarro y Ambrosioni dijeron:

I -...el propietario de un terreno o una empresa que se propone construir o está construyendo un edificio para enajenar sus unidades o pisos, a título oneroso, por el régimen de la propiedad horizontal; este empresario o propietario ofrece en venta los pisos o unidades, celebra promesas de venta, boletos de compraventa, e incorpora al circuito financiero de la



obra las sumas que los compradores abonan a cuenta de precio; más tarde, terminado el edificio, se inscribe el reglamento de copropiedad y administración; finalmente, se escrituran las unidades, en favor de los compradores, que, a su vez, integran el consorcio de copropietarios: He aquí, sucintamente, la cronología del tiempo material. **Ocurre que el derecho positivo ha dotado a esta relación negocial de una especial protección en favor de esos adquirentes de unidades a construirse o en construcción. La ley 19.724, denominada de «prehorizontalidad», permite que los contratos que se celebran para la adquisición de esas unidades trasciendan el efecto relativo de cualquier contrato y se constituyan en títulos de un auténtico «ius ad rem». Porque, ciertamente, además del vínculo contractual que origina la promesa de venta, el boleto, la ley 19.724 incorpora positivamente el dato de la oponibilidad de ese vínculo contractual a terceros, siempre y cuando se cumpla con la afectación del inmueble en que se construirá o se está construyendo el edificio.** Con lo que dota al derecho de crédito de un efecto erga omnes que no tendría por la sola fuerza del vínculo contractual (arts. 1195 y concs., Cód. Civil). Este «ius ad rem» o derecho a la cosa crea una situación jurídica que si bien tiene por sustento y presupuesto un derecho personal, salta la valla del art. 1195 y permite oponerlo a terceros. Es la misma situación que prevé el art. 1185 bis del Cód. Civi...

...Para que esta protección se haga efectiva, la ley 19.724 exige a quien se dispone a comercializar los pisos o departamentos a construir o en construcción por el régimen de propiedad horizontal que, en escritura pública, haga constar «su declaración de voluntad de afectar...y (la)transferencia del dominio de unidades por tal régimen» (art. 1º)...obliga al propietario a registrar la escritura de afectación en el Registro de la Propiedad con lo que dicho propietario queda inhibido para disponer del inmueble o para gravarlo en forma no autorizada por la ley salvo previa desafectación o retractación (conf. arts. 4º, 6º y 7º) ...(y) a registrar los contratos celebrados con los adquirentes, en el Registro de la Propiedad (art. 12)... este régimen de publicidad ...(adecuada oponibilidad a terceros), ha sido pensado fundamentalmente en protección de los adquirentes... De tal suerte, el art. 12, citado, autoriza a los propios adquirentes a registrar, en cualquier tiempo, su contrato.

II - El primer conflicto de intereses puede hacerse presente cuando el propietario no ha afectado el inmueble al régimen de prehorizontalidad porque entonces los adquirentes se ven imposibilitados de registrar sus propios contratos, y, consiguientemente, carecen de la protección de la ley.... Precisando los alcances de esta disposición, el fallo plenario de esta Cámara en «Cotton, Moisés D. c. Tutundjian, Simón» (28/2/79, E.D., t. 82, p. 141; Rev. LA LEY, t. 1979-A, p. 528 y J. A., 1979-I, p. 559), ha interpretado que «el propietario enajenante que no ha cumplido con la afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad, y, en su caso, con la inscripción registral de los contratos que otorgare con relación a las unidades, no puede reclamar a los adquirentes el cumplimiento de sus obligaciones o la resolución del contrato». De este modo quedó fijado el alcance del 2º párr. del art. 12 de la ley 19.724.

III - ... mientras para el propietario enajenante la afectación del inmueble constituye una obligación legal, para el adquirente la inscripción de su contrato importa una mera facultad. Pero como este último no podría ejercer esa facultad si el inmueble no se hallare previamente afectado, deberá constituir en mora al propietario enajenante que no dio cumplimiento a su obligación para poder sustraerse al cumplimiento de las suyas, emergentes del contrato o del boleto, y para poder, en su caso, repeler cualquier exigencia del enajenante. Se está ante un caso claramente abarcado por el 2º párr. del art. 509 del Cód. Civil, pues se trata -la del enajenante- de una obligación que no está sujeta expresamente a un plazo, aunque él resulta tácitamente de su naturaleza y de sus circunstancias... **Si este modo de organizar la protección a los adquirentes es suficientemente eficaz... es cuestión que no podemos dilucidar aquí. (PARECERIA QUE NO LA ENTIENDEN SUFICIENTE).- ...Pero lo cierto y concreto es que magüer la ley, es factible la comercialización de pisos o departamentos a construirse o en construcción sin que se cumplan sus disposiciones...(por lo que) los adquirentes quedan, en los hechos, desprotegidos frente a la enajenación total o**



parcial del inmueble, o frente a terceros que lo embargasen o en cuyo favor el propietario constituyese gravámenes que luego se ejecutan, o simplemente frente a quien, con posterioridad, celebró otro contrato sobre el mismo piso o departamento recibiendo la posesión del enajenante (arg. art. 12, tercer párrafo, ley 19.724), etcétera.

IV - Lo que es materia de debate en el presente acuerdo plenario presupone, sin embargo, una situación jurídica distinta. La hipótesis parte de considerar que el edificio ya está construido, que se han matriculado las respectivas unidades o departamentos (conf. art. 13, ley 17.801), y que se ha inscripto el reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad, como lo dispone el art. 9° de la ley 13.512. Y la hipótesis en cuestión presupone que, con anterioridad, no se inscribió la afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad, y, como consecuencia, tampoco los contratos celebrados con los adquirentes. Es menester, frente a semejante hipótesis, precisar si el régimen de la llamada «prehorizontalidad» sigue o no rigiendo o si, por el contrario, los efectos de la ley 19.724 han quedado agotados y, de entonces... (se aplicarían) las normas generales aplicables a los contratos... **hay algo que no debe pasarse por alto. La hipótesis en análisis -como ya se dijo- presupone que con anterioridad no se afectó el inmueble al régimen de prehorizontalidad y que, por ende, tampoco los adquirentes de unidades -a la sazón ya matriculadas registralmente e inscripto el reglamento de copropiedad y administración- gozaron de la protección brindada por la ley 19.724. Es claro, no gozaron de la protección, porque no quedó registralmente perfeccionado su derecho a la unidad por falta de afectación del inmueble, o por no haberse inscripto los contratos. Siendo así, una primera consecuencia resulta prístina: los adquirentes han estado «en descubierto» -permítasenos la expresión-, desprotegidos durante toda la etapa que abarcó el lapso de la construcción. Y esto, hayan o no constituido en mora al enajenante, hayan o no ejercido la facultad que les otorgaba la norma del art. 12 de la ley 19.724. Que esto demuestra la insuficiencia del régimen de protección, de acuerdo... implica considerar que ya ha quedado superado cronológicamente, la etapa de prehorizontalidad, que los pisos o departamentos ya están construidos y matriculados, que el reglamento ha quedado inscripto. Si en el ínterin, algún acreedor del enajenante embargó el inmueble, o si el enajenante gravó con hipoteca el terreno, o si algún acreedor ejecuta su crédito contra aquél afectando el inmueble, o si, más aún, el enajenante realizó nuevos contratos sobre las mismas unidades comprometidas ya con anterioridad, etc., es indiscutible que los adquirentes no podrán oponer su derecho a la cosa, su «ius ad rem»... Apuntamos que constituye un error sostener que, en el caso, el enajenante no ha «purgado su mora». **Es que la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración, torna al incumplimiento de la obligación de afectar el inmueble al régimen de prehorizontalidad en un incumplimiento definitivo. Esto impide, de entonces en más, hablar de mora en el cumplimiento.** Lo que sí cabe es analizar si, no obstante aquel incumplimiento, la posterior inscripción del reglamento, modifica la relación originaria.**

V - Y es en este punto que debemos llamar la atención sobre la que, al comienzo, denominamos la cronología de los sucesos. Como magistrados, llamados a emitir pronunciamiento con alcance de doctrina legal no debemos, en una actitud que podría calificarse de reproche voluntarista, hacer girar la argumentación sobre lo que el enajenante debió o no hacer antes... **Pues bien: el conflicto de intereses real, ése que está implícito en la cuestión a responder, es el del adquirente que, no obstante poder obtener el dominio de su unidad en propiedad horizontal, que incluso puede haber sido requerido por el enajenante para escribirla, pretende hacer valer contra éste el incumplimiento de la obligación de afectar el inmueble al régimen de la ley 19.724 a los efectos de sustraerse del cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Invoca, entonces, el 2° párr. del art. 12 de esa ley... aduciendo que no está en mora -lo que también es verdad-. Y si, frente a semejante actitud, el enajenante que ofrece cumplir la prestación a su cargo -entrega de la posesión y transferencia del dominio de la unidad- se resiste a cumplirla efectivamente y pretende resolver el contrato, volverá a la carga el adquirente y pretenderá paralizar**



toda acción de aquél echando mano a la doctrina de «Cotton c/ Tutundjian». Mientras tanto, demandará la escrituración de la unidad, consignará -o no- las sumas depreciadas que debe, y se opondrá a cualquier reconvencción del enajenante...adquirentes que, durante el lapso de la construcción, no pueden materializar su derecho a la cosa, se lo aplica a un momento distinto y diverso...cuando el reglamento de copropiedad está inscripto. Pero más grave todavía: se lo aplica a quien está en condiciones de cumplir la prestación a su cargo y entregar el bien que constituye el objeto de su obligación -piso o departamento- impidiéndosele exigir, como contraprestación, las obligaciones a cargo del adquirente. Por si esto fuera poco, se está aplicando una norma que viene a constituir la sanción al enajenante...imposible..., pues, por hipótesis, el edificio ya está construido y subdividido horizontalmente... Porque en ese afán loable de rescatar todo lo valioso que trasciende del régimen de la ley 19.724 -régimen que, como hemos señalado, es perfectible- pretende proyectarlo a una situación jurídica que es ajena a ese régimen. Si bien invoca la protección de los adquirentes, olvida que éstos estuvieron -por hipótesis- desprotegidos durante todo el lapso de construcción del edificio y, al cabo, de lo que se trata no es de reprochar el incumplimiento de las obligaciones del enajenante, sino de tutelar ahora, los derechos y las obligaciones de las partes en base a la relación contractual que los vincula... Por supuesto, la mayoría repudia el abuso del adquirente, y al responder negativamente a la cuestión planteada como tema del acuerdo, deja a salvo la inaplicabilidad del art. 12 de la ley 19.724 si, al invocarse por el adquirente, éste lo hiciera excediendo los fines que tuvo en cuenta la ley al establecer la prerrogativa de sustraerse al cumplimiento de las obligaciones (arg. art. 1071, Cód. Civil)...?

VI - Se ha sostenido que, no obstante la inscripción del reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad, sigue operando, con virtualidad propia la protección al adquirente que resulta de la ley 19.724. Así, por ejemplo, se señala que el cumplimiento de los extremos que establece el art. 2º en punto al contenido de la escritura pública de afectación permite establecer el estado de ocupación del inmueble y la inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones, constancias éstas que tienden a la seguridad del adquirente o futuro adquirente. Esto es verdad. Sin embargo, como lo dijera el doctor Zannoni en su voto en la causa «Grutsky de Elías, A. c. Corypa, S. A. C. I. F. I. A. s/cumplimiento de contrato» (sentencia libre de la sala A, núm. 5069 del 17/4/84), «ni las constancias de la escritura de afectación garantizan que, en el futuro, el estado de ocupación se haya mantenido, o que no existan deudas por impuestos, tasas o contribuciones al momento de la escrituración, ni su omisión obstará a que, de no existir ocupantes, deudas o gravámenes, la unidad pueda ser perfectamente escriturada más tarde»... esta minoría reitera que el supuesto de hecho constitutivo de la hipótesis del plenario es que no existió afectación del inmueble. Con lo que... (se trata de) admitir, sencillamente, que... el adquirente no estuvo amparado por él. Así, entonces, cuando el edificio ya está concluido e inscripto el reglamento de copropiedad y administración no se trata de analizar la relación de las partes en base a lo que fue o debió ser, sino a lo que es.

VII - Desde luego que, a pesar de la inscripción del reglamento, el enajenante puede no estar en condiciones de cumplir su contrato por diversas causas: sea porque la unidad no está totalmente terminada, sea porque está embargada, o porque reconoce gravámenes o embargos o por cualquier otra causa. En supuestos tales rigen, en plenitud, las normas generales: la exceptio non adimpleti contractus (arts. 510 y 1201, Cód. Civil), resolución por incumplimiento (art. 1204), etcétera. Pero...La mayoría se ha mostrado preocupada frente al caso en que el adquirente no pudiese ejercer (tales) defensas... en razón de que, por cualquier circunstancia, el enajenante no está todavía obligado a transferir el dominio -v gr., vigencia de un plazo, no vencido- y sin embargo pretende compeler al adquirente al cumplimiento...a partir de la inscripción del reglamento de copropiedad y administración... Pero para proteger a ese adquirente no es menester aplicar ultra-activamente el





régimen de prehorizontalidad. Si el edificio ya está concluido, matriculadas las unidades e inscripto en reglamento, y el comprador o adquirente teme, de entonces en más, el futuro incumplimiento del enajenante, está autorizado a suspender el pago del precio. Pero no en virtud del art. 12, 2º párr. de la ley 19.724, sino en razón de lo dispuesto por el art. 1425 del Cód. Civil... (CNCiv., sala D, 7/10/70, J. A., 10-1971, p. 29),... (CNCiv., sala B, 30/10/57, Rev. LA LEY, t. 89, p. 625; sala F, 16/5/63, Rev. LA LEY, t. 111, p. 252), etcétera.

VIII - Esta minoría, finalmente, se hace cargo de la correcta interpretación que debe darse al art. 1º, inc. «d» de la ley 20.276, que también ha sido aludida por la mayoría en apoyo de su tesis. Se sostiene que no es verdad que una vez inscripto el reglamento de copropiedad y administración y afectado el edificio al régimen de propiedad horizontal no quepa considerar aplicable el régimen de la ley de prehorizontalidad. El citado inc. d del art. 1º, ley 20.276, sólo exceptúa de ese régimen a los edificios que se afecten al régimen de la ley 13.512, «sin haberse comercializado previamente una o más unidades». .. Más... debería comenzar por demostrarse que el Registro de la Propiedad admitiría inscribir la prehorizontalidad luego de haberse inscripto la horizontalidad: ¿qué sentido tiene...

IX - Por estas consideraciones generales, los suscriptos entienden que debe responderse afirmativamente a la cuestión propuesta para el acuerdo y en consecuencia propician como doctrina legal obligatoria (art. 303, Cód. Procesal), que el tribunal resuelva que «la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512, hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad e inscripción de los respectivos boletos en el Registro de la Propiedad que prevé la ley 19.724». - Eduardo A. Zannoni. - José A. Martín de Mundo. - Jorge Escuti Pizarro. - Carlos E. Ambrosioni.

Fundamentos del doctor Vernengo Prack: El reglamento de copropiedad y administración y la prehorizontalidad... No debe hacerse violencia al espíritu y letra de la ley (Corte Suprema Nacional, mayo de 1978, E. D., t. 79, p. 187).

I - Introducción a la prehorizontalidad **Se llama prehorizontalidad, a un sistema de preferencias (art. 3875, Cód. Civil) a favor de los compradores de unidades futuras de propiedad horizontal, otorgados para resguardar la prioridad de su crédito por escrituración contra: a) otros adquirentes; b) acreedores hipotecarios; c) otros acreedores del vendedor, antes que éste transfiera su derecho real de propiedad horizontal a aquéllos.** El origen histórico inmediato en nuestro país, se originó a raíz de los perjuicios colectivos que causaba la caída en estado de falencia del vendedor; el hecho de hipotecar el edificio (cuando estaba construido) luego de otorgados los boletos de venta que a su firma estaban «libre de gravámenes», pero luego el inmueble era ejecutado en block y aquellos que querían conservar la unidad debían volver a adquirirla en el remate judicial del cobro hipotecario; el embargo, y pedido de venta podía provenir de otros acreedores del vendedor, más peligrosos porque no tenían sus derechos inscriptos en el registro de la propiedad, ni tenían por qué hacerlo. Los centros más afectados fueron la Capital Federal, Rosario y Mar del Plata... El fallo... (no privilegió al adquirente por boleto) Lozzi c. Socha, S. A., quiebra, noviembre de 1967, Rev. LA LEY, t. 128, p. 925... y... se fundó - entre otros... - a que el inmueble permanece en el dominio del enajenante aún habiendo firmado boleto de venta, y que carecía de lógica que la quiebra, del deudor empeore la situación de los acreedores y otorgue efectos jurídicos en su contra, a hechos que antes de la quiebra eran ineficaces para transferir la propiedad. Ya con anterioridad a ese fallo... el dec. 2977 del 6 de marzo de 1959, que sometía a la ley 12.830 todo lo que se refiriera a edificios a dividirse horizontalmente. Se establecía una escritura «pública declaratoria» (art. 2) efectuada por el propietario del inmueble parecida a la afectación de la 19.724, sólo que en su art. 8º, establecía que todos los contratos «deberán contener una cláusula que subordine su validez a la inscripción del instrumento en el Registro de la Propiedad». Luego, viene el dec.-ley 9032 del 10 de octubre de 1963, que simplifica el trámite de la escritura de afectación («escritura pública declaratoria») al establecer la presentación directa del Propietario al Registro de la Propiedad con los recaudos



correspondientes. (Es el mismo temperamento adoptado para el Bien de familia)...(y) ejemplifica las excepciones a la escrituración, y a este crédito sólo se la anteponen créditos privilegiados... Es particularmente significativo que todos estos casos que el dec.-ley 9032 menciona como excepciones a la escrituración, son caso de preferencia que por el Código Civil tienen privilegio sobre dicho crédito... Es a estas preferencias, a las que se refiere el art. 12 de la ley 19.724 si se la interpreta sin mutilar su texto: «En caso de falta de inscripción de los boletos (no de la escritura de afectación) el vendedor pierde el derecho de preferencia, que tiene contra el adquirente». En cambio el adquirente, conserva todas las preferencias que tiene contra el vendedor aunque no se las pueda oponer a terceros y se resume en una acción por daños y perjuicios... **Sirva pues, esta introducción para tener claro, que la prehorizontalidad supone un conflicto de hecho entre el adquirente por boleto de una unidad de propiedad horizontal y terceros adquirentes; terceros acreedores hipotecarios o de otra índole y terceros que disputen de alguna manera la titularidad de la propiedad horizontal a un adquirente con boleto inscripto o no inscripto.** ...Lo que tiene que quedar claro, es que la prehorizontalidad, por más que establezca directivas generales para confeccionar boletos de compraventa en miras a su finalidad, para nada afecta el contrato de compraventa celebrado entre las partes...

II - La verdad y su investigación... **Así el contrato de compraventa de unidades de propiedad horizontal es un dato del problema de la prehorizontalidad, pero no es el «conflicto de prehorizontalidad» al que debe aplicarse la ley 19.724. El conflicto entre comprador y vendedor por modalidades circunstanciales e incluso esenciales, debe ser resuelto por el contrato y la legislación supletoria del Código Civil que de ninguna manera desprotege a ninguna de las partes. Sólo hay «caso» de prehorizontalidad, cuando aparece un tercero disputando el dominio o el crédito por escrituración al comprador de unidades de propiedad horizontal.** En el primero hay un tema de índole estrictamente contractual entre partes. En el segundo hay un problema de preferencias o de privilegios entre disputantes que pueden no haber contratado entre sí: comprador adquirentes versus acreedor hipotecario del vendedor...: No sólo se ha violentado el texto legal, sino que se ha transformado la «prehorizontalidad» en el recurso extorsivo e ilícito del comprador sin conflicto de «prehorizontalidad», pero que no paga, pero se encuentra que los jueces confundiendo el contrato de compraventa con el conflicto de acreedores a la escrituración, le regalan al comprador incumplidor una mora «esencial» a su favor para legitimar su incumplimiento, violándose frontalmente con tal desinterpretación el art. 17 de la Constitución Nacional y confiscándole el precio.

III - Los terceros, los contratos, la publicidad... **No es pues, extraño que al errar el rumbo el primero que se abocó al tema de prehorizontalidad sin haberlo predigerido y sin tener experiencia de su uso en la realidad, haya creado una tendencia que la escuela asimiló y comenzó a trabajar de inmediato en aquellas aguas. El error perdura, máxime que las preferencias y los privilegios no era un tema apto para memoristas, que se enredaban en las prelación.** Pero hay más conceptos que no se tienen claros.. La forma nada tiene que ver con la prueba de los actos jurídicos. Menos, de los contratos. La forma consiste en determinados ritos que hace que el contrato sea razonablemente oponible a un tercero por contener visos de verosimilitud el principal hecho oponible. La forma es un contenido de publicidad del contrato. No es cierto que sólo los derechos reales (art. 2505) necesitan de cierta publicidad (posibilidad gnoseológica de otros que no son parte) para ser oponibles a terceros... Así el contrato de cesión sólo debe hacerse por escrito (art. 1454), y el deudor debe pagar el cesionario que le demanda el pago presentándole sólo el instrumento privado de la cesión... Sin embargo, la notificación «por un acto público» (art. 1467, Cód. Civil) sólo es necesaria, cuando sobre el mismo crédito concurren uno o más terceros embargantes del cedente. En este caso, la fecha cierta es imprescindible para conocer (publicidad para terceros) a quien paga bien... **Y el riesgo lo asumió el comprador al conocer que no existía escritura de afectación.-**





IV. Efecto de la inscripción en el registro de la propiedad del reglamento de copropiedad y administración Ya he mencionado en el plenario Cotton cuáles son las disposiciones registrales que permiten la inscripción de los boletos de compraventa en el Registro de la Propiedad, aun sin escritura de afectación. En el plenario Discoli, varios integrantes de la mayoría votaron porque podían inscribirse en el Registro de la Propiedad derechos personales como los emergentes del contrato de cesión de derechos hereditarios... Según uno de los distinguidos colegas de la mayoría, ello no era posible... máxime que en la Provincia de Buenos Aires existe una vieja ley que permite la inscripción de lotes como «prometidos de venta» aun antes de la sanción de la ley 14.005, y tal criterio debe lógicamente mantenerse con relación a unidades de propiedad horizontal. Lo que cuenta es que el plazo esencial erróneamente invocado en Cotton desde el punto de vista conceptual, quedó fuera de toda duda con el art. 3 de la ley 20.276 en el cual se autorizó al Registro de la Propiedad a otorgar a los propietarios ampliaciones del plazo por resolución fundada (ver art. 6) otorgados inicialmente sólo por noventa días. Ello porque también el Cotton y en fallos sucesivos se pasa por alto, otro párrafo del art. 12 que textualmente especifica: «El adquirente puede en cualquier tiempo, registrar el contrato»... **Las aplicaciones de la ley de prehorizontalidad sin haber habido «caso» para dejar sin efecto compras al costo; o para haber sancionado al intermediario como el caso de la sala D, constituyen graves errores pues de tal manera aplicando obligatoriamente la ley 19.724 por considerar que «es de orden público» no se necesitaría inscripción ni afectación y constituiría un estatuto obligatorio para toda comercialización de algún supuesto de propiedad horizontal: cocheras, vivienda, oficinas, etcétera... y además, la supuesta sanción del art. 12 es específicamente para los «contratos no registrados» no para los que no tienen escritura de afectación, a partir de la inscripción en el registro inmobiliario del reglamento puede abrirse el régimen preventivo (de seguro contra otros inscribientes) de la prehorizontalidad,... Mucho menos, cuando existe Reglamento que permite la anotación de los boletos en forma más precisa que la escritura de afectación, el comprador puede solicitar resolución del contrato de compraventa, dado que: a) Este es ajeno al régimen de la prehorizontalidad: b) Aun cuando se considerara que los fuera, la razón de ser de la ley 19.724 es garantizar la escrituración de las unidades frente a disputantes de la misma, no a obtener ganancias demandando resoluciones ...Para que se entienda mejor, no puede el comprador de una unidad de propiedad horizontal que sabía que no tenía escritura de afectación afirmar: «no te pago porque durante la construcción del edificio y el trámite de afectación a la propiedad horizontal, no resguardaste nuestras relaciones con un mecanismo publicitario (inscripción en el Registro) antiacreedores tuyos, que eventualmente me disputarían la unidad». Mucho menos, cuando en la contestación de la demanda se ofrece la escrituración o se solicita la reconvencción por falta de pago o incumplimiento del comprador de obligaciones del contrato de compraventa, sin que haya aparecido ni de cerca, y ni en el horizonte, acreedor o tercero alguno que dispute al adquirente el derecho real de propiedad horizontal.**

V - Desinterpretaciones de la ley de prehorizontalidad **Lo único que puede quedar vigente del sistema de prehorizontalidad después de otorgado el Reglamento, y ello no con uniformidad de opiniones, es el famoso artículo 12 de la misma, en tanto exista colisión entre un boleto de compraventa registrado contra una escritura de venta de la unidad otorgada a favor de un tercero e inscrita también en el registro.** Todavía ese caso, suscitará entre los jueces controversias, sobre publicidad como la suscitó en su momento «escritura inscripción» versus «boleto-posesión» de acuerdo a la nueva redacción desde 1968 del art. 2355. (Erudito voto del doctor Alterini ya citado en favor de lo último) (Blitz Katz c. Tormo S. P./76 E. D., t. 72, p. 383 -Rev. LA LEY, 1977-A, 518-).... **Para defender la indefendible tesis Cotton, frente al avance de la mala fe de los compradores que no pagaban, y la tendencia jurisprudencial que llegó hasta la Excma. Corte Suprema Nacional, que, para restablecer el equilibrio de las partes, equiparó el Reglamento de Co-**



propiedad y Administración a la problemática escritura de afectación, la Excelentísima sala C, efectúa un confuso cambio en la naturaleza de su argumentación y afirma que el **incumplidor de afectación le es aplicable toda la ley 19.724.** ... Todo lo referente al administrador provisorio (art. 25); aplicación del reglamento provisorio (art. 28); créditos hipotecarios (art. 22); ejecución, (art. 24) y todas modalidades especiales de engorrosa por las conformidades multitudinarias, y poco eficaz aplicación, quedan todas sin efecto al aparecer el reglamento de copropiedad y administración con su administrador definitivo, con su sistema de hipoteca sobre unidades del Código Civil; desaparece la hipótesis de «paralización» porque el Reglamento supone el edificio terminado. Es posible la determinación del «costo», sujeto a los reajuste previamente estimados también por haberse concluido el edificio; esta vez serán por saldos impagos y no por aumento de costos. El inc. d) de la ley 20.276 que exime del régimen de prehorizontalidad (porque con ella no se funcionaba sumariamente y los costos crecían), los edificios que se afecten al régimen de la ley 13.512 en lo sucesivo. (Desde abril de 1973). La excepción, que debe interpretarse con criterio restrictivo, era que si se había comercializado antes una o más unidades, pero siempre referida a que las unidades comercializadas hubiesen inscripto sus boletos, o a lo sumo, hubieran tenido fecha cierta anterior a su conflicto de oponibilidad a terceros de su pretensión de escrituración de la propiedad horizontal. De otra manera, era igual que se hubiesen comercializado o no, varias unidades porque la afectación del edificio significaba la existencia del reglamento, y la posibilidad inmediata de escriturar o embargar por el comprador, es decir quedar sometida al régimen común de cualquier compraventa de inmuebles que no demora cuarenta meses en construirse.... **Para concluir, lo referente a los beneficios de la escritura de afectación sobre el estado de ocupación del inmueble, y la inexistencia de tasas, contribuciones, o deudas por impuestos, dan una idea de la inexperiencia e ingenuidad con que se maneja la materia. La crónica diaria da cuenta de gente que se apodera de edificios, por un problema de escasez que Cotton fomenta, y eso no lo puede evitar una escritura de afectación labrada en una Escribanía mientras se comenzaba el foso del edificio. Por más que luego de terminado el edificio la misma diera cuenta del estado de ocupación, ello estaría referido a una fecha y no lo garantizaría para el día siguiente. No. No es la forma de evitar «sorpresas a los adquirentes» la realización de la escritura de afectación.** Quizá una medida de no innovar notificada al encargado luego de otorgado el reglamento (para individualizar con precisión la unidad) sea más afectiva, aunque no del todo. Con relación a los impuestos, es mayor garantía la escritura que instrumenta el Reglamento que forma parte del título de la Propiedad horizontal, que el ex-titular debe justificar su pago. De todas maneras, las disposiciones de la ley 22.427 (art. 4) establecen que, el período anterior al régimen de subdivisión de la ley 13.512 del edificio en block, no se considerará «deuda líquida y exigible» a los efectos de la percepción de los mismos por parte de los adquirentes. **En una palabra, los grandes peligros de la comercialización de unidades futuras, desaparecen cuando se termina el edificio y el mismo queda afectado a la propiedad horizontal por la inscripción de su reglamento de copropiedad y administración.** Ello no quiere decir que desaparezcan todos los problemas jurídicos sobre el sistema, pero desaparecen los peligros grandes, previstos por la ley de prehorizontalidad, pero que no son solucionados por ella, ni por la solución inconstitucional del plenario Cotton. **Cuando el poliedro de espacio aéreo del último piso se recubre de mampostería, y se concluyen las partes comunes como para poder ser mencionadas en la escritura llamada Reglamento de Copropiedad y Administración, todos entienden que la realidad social ha cambiado: del propietario, de los adquirentes, de los constructores, del barrio, de los gremios que han participado en la construcción, para el Registro de la Propiedad que inscribió ya el reglamento. Sólo los jueces se quedan en la prehistoria de la construcción del edificio, queriendo sancionar por situaciones que no ocurrieron, o por perjuicios eventuales que no tuvieron lugar, y que ahora, en el momento del pleito tampoco han sido invocados.**

VI. Clara violación a la propiedad privada por tergiversación y mutilación del



derecho vigente. El art. 19 de la Constitución Nacional establece que: «Ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe». De ahí que la ley 19.724 establezca que el propietario que no otorgara la escritura de afectación, perderá sus derechos de preferencia contra el adquirente, aunque no lo esté con respecto al vendedor... Ya hemos visto cuáles son algunas de las preferencias que el vendedor tiene sobre el precio con relación a otros acreedores y qué perdería en caso de no registro. Con relación a las del comprador con relación al vendedor la más importante es la del art. 3269, ya que si tiene boleto y posesión puede ser preferido en la escrituración a cualquier otro adquirente que no la tuviera. También si ha embargado en base al art. 218 del Cód. Procesal tendría también prioridad para hacer efectivo su crédito por escrituración si no mediara concurso. Por otro lado, también se prescinde del texto del artículo 12, en la medida que éste dispone: «El adquirente puede en cualquier tiempo registrar el contrato» (art. 12, 1º párrafo in fine)... **Sin embargo, la doctrina del presente y de su antecedente Cotton viola frontalmente la propiedad adquirida en virtud de un contrato sin tercero oponente, confiscando, sin indemnización al enajenante materiales, trabajo, honorarios, y organización, al negarle acción para reclamar el precio a su cocontratante, por una interferencia de terceros que no ocurrió, y por un daño que no se produjo...** Lo patrimonialmente adquirido por vía contractual, es propiedad en los términos del art. 17 de la Constitución Nacional como lo ha resuelto reiteradamente la Excma. Corte Suprema Nacional (Ver Lena Paz 1944-IV-Secc. Doc. p. 67 de J. A.). **Según el presente Plenario y el antecedente Cotton, aun sin ocurrir interferencia de terceros (a pesar de tener el comprador una acción por evicción 2118 y 2121 específicamente del Cód. Civil) por el mero acontecer de no publicitar el boleto de compraventa durante la construcción del edificio, el vendedor carece de acción alguna contra el comprador (no puede ni reclamarle el precio; ni resolver el contrato; ni ejercer ninguno de los derechos emergentes del contrato que nada tiene que ver con los terceros). No así el comprador que puede demandar al vendedor por escrituración, no pudiendo este último reconvir porque ha sido confiscado su derecho por la ley 19.724 junto con el material que puso en el edificio, los intereses que tiene que pagar a terceros por la falta de pago de su comprador, la mano de obra, los honorarios del Director, impuestos pagados, organización, publicidad, etcétera. Es decir, el contrato es válido. Pero sólo puede pedir su cumplimiento o su resolución sólo una parte...** Voto porque la inscripción en el Registro del Reglamento de Copropiedad y Administración, hace innecesaria la escritura de afectación y al poder optarse por parte de los adquirentes por la inscripción de los boletos u otras medidas publicitarias preventivas corre por su cuenta y riesgo su oponibilidad a terceros. - Rómulo E. M. Vernengo Prack.

Disidencia parcial y fundamentos de los doctores Calatayud y Mirás:... Hemos tenido oportunidad de sostener que se trata de un presupuesto de procedibilidad de la acción que -al no concurrir- impide su ejercicio, hállese o no el primero incurso en situación de mora (conf. sala E, «in re»: L. 287.362, «Bece S. A. C. I. F. A. c. Aranalfé S. A. C. I. I. F. s/ sumario», del 28 de octubre de 1983; L. 279.936, «Ditsch c. Edificadora Atlántica S. R. L. s/ cumplimiento de contrato», del 10 de mayo de 1982; L. 4477 del 25 de abril de 1984, en autos: «Prince S. A. c. Néctar, S. R. L. s/escrituración»). ..Está claro que el incumplidor moroso sólo puede revertir ese estado (la denominada «purga» de la mora) con el cumplimiento de la misma obligación y no de otra. Por ello nos resulta natural compartir con la mayoría las consideraciones acerca de las responsabilidades que se hayan derivado en el caso concreto de la falta de afectación del inmueble a aquel régimen, las que consideramos subsistentes a pesar de la inscripción del reglamento de copropiedad y administración según la ley 13.512, así como también subsiste la aplicabilidad de las normas pertinentes de la ley 19.724, en hipótesis como las ejemplificadas en el voto mayoritario (v. gr. el art. 15, por dar un ejemplo de la mayor trascendencia). Sin embargo, las obligaciones de hacer tradición de la unidad comprometida en venta y de celebrar la escritura pública con el adquirente, constituyen para éste la finalidad misma del negocio jurídico en el que se ha embarcado a cambio de



un precio, siendo el estado de prehorizontalidad -desde este ángulo- un paso intermedio (medio para preservar el cumplimiento del fin), razón por la cual aquella conclusión técnicamente impecable de la mayoría debe ceder cuando el ofrecimiento de otorgar la posesión y la escrituración se pudiere cumplir inmediatamente y las referidas prestaciones se hallaren expeditas, como puntualiza -pero sin el alcance que le vamos a asignar- el mencionado voto. **Es que, en los hechos, la situación se presenta -en lo que a las mentadas prestaciones atañe- como si se hubiese cumplido con la prehorizontalidad -el enajenante ha preservado la integridad del crédito del comprador-, razón por la cual una hermenéutica finalista impide considerar que el padecimiento de la prohibición de demandar tampoco pueda revertirse en este caso. Cuando las obligaciones se encuentran encadenadas en relación de medio a fin, el cumplimiento de la última quita relevancia a la insatisfacción de la anterior y por eso compurga el estado de mora, si éste se ha producido, sin perjuicio de la subsistencia de las restantes responsabilidades de otra índole -reiteramos- que haya podido generar el incumplimiento. Por todo ello, sostenemos que en este caso, y sólo en él, la prohibición del segundo párrafo del art. 12 de la ley 19.724 que -según el recordado fallo plenario- impide al enajenante demandar, deja de ser aplicable.** El vendedor no sólo puede actuar extrajudicialmente -limitación ínsita en el voto mayoritario, porque no se le permite revertir su situación de mora-, sino que su ofrecimiento, de ser resistido, puede ser viabilizado en sede judicial... Por estas breves consideraciones, proponemos como respuesta al interrogante que ha motivado este acuerdo plenario, lo siguiente: **«No. La posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512, no hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad e inscripción de los respectivos boletos en el Registro de la Propiedad que prevé la ley 19.724, con excepción de la prohibición del segundo párrafo del art. 12, y siempre que el enajenante ofreciere contemporáneamente la posesión y escrituración, y estas prestaciones estuvieren expeditas».** Mario P. Calatayud. - - Osvaldo D. Mirás. Ampliación de fundamentos del doctor Zannoni:

I. He de agregar algunas ideas a los fundamentos que hemos expuesto y suscripto conjuntamente los colegas que quedamos en minoría en este acuerdo. Tales ideas reafirman mi convicción de que, por aplicación del derecho vigente, no cabe sino la respuesta afirmativa a la pregunta que plantea la convocatoria al plenario.

II. Debo, ante todo, expresar que a mi entender el régimen de la ley 19.724, denominada de «prehorizontalidad», no constituye -pudiendo serlo «de lege ferenda»- un estatuto legal orgánico e imperativo regulador de la contratación que tiene por objeto la adquisición de departamentos en propiedad horizontal que han de construirse o están en construcción. Sólo de esta forma podrían compartirse varios de los argumentos de la mayoría los que, acepto, reconocen una noble inspiración de protección al adquirente... Se sostiene, por ejemplo, que la ley 19.724 es de orden público y que los derechos y deberes que otorga e impone, respectivamente, a los adquirentes y enajenantes, son irrenunciables. Yo pregunto: ¿todas las disposiciones de la ley -sus treinta y siete artículos- son de orden público? Si se me responde afirmativamente debo considerar que todo contrato de adquisición de departamentos en construcción o a construirse que se celebre sin haberse previamente afectado el inmueble al régimen de prehorizontalidad, es nulo y de nulidad absoluta (art. 1047, Cód. Civil). Desde luego: si, según el art. 13, inc. c) de la ley, los contratos de enajenación o adjudicación de unidades deben contener «constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente», me atrevo a calificar -si esta disposición es de orden público, imperativa- de nulos, y, reitero, de nulidad absoluta, todos los contratos que se concluyen por los propietarios o enajenantes de unidades a construirse o en construcción que no han afectado previamente el inmueble como lo manda el art. 1° de la ley 19.724. Y, de ahí en más, es consiguientemente nula la cesión de esos contratos (arg. art. 17, ley citada), inoperante -es obvio- la resolución que pudiere plantear el adquirente





(arg. art. 18), etcétera. Si tal fuese el contexto hermenéutico, no estaríamos debatiendo el tema que nos convoca en este acuerdo plenario. **A lo sumo la cuestión radicaría en responder si los jueces deben, de oficio, declarar la nulidad de esos contratos por aplicación del art. 1047 del Cód. Civil. La ley 19.724 no tiene semejantes alcances. No los tiene, precisamente porque su art. 12, segundo párrafo, permite inferir que los contratos celebrados a pesar de no haber el enajenante afectado previamente el inmueble, y haberse inscripto en el Registro de la Propiedad, son válidos: «los contratos no registrados -dice la norma- no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros». He aquí un singular supuesto de inoponibilidad para una de las partes del contrato válido. De esto se trata. Es el medio de que se ha valido el legislador para compeler al propietario enajenante a no contratar sin, previamente, afectar el inmueble y más tarde registrar los contratos. ¿Ha sido suficiente este modo de protección al adquirente? Me atrevo a responder que no.** No, porque no ataca los males y vicios que muestra la práctica negocial por sus causas. Y la causa, la verdadera causa de la desprotección del adquirente de pisos o departamentos, es que la obra proyectada y publicitada pueda ser aprobada y ejecutada sin que el propietario o empresario haya afectado el inmueble al régimen de prehorizontalidad previsto por la ley 19.724. Si así fuese toda construcción emprendida sin previa afectación del inmueble habría de ser considerada clandestina, con los efectos consiguientes. Y, entonces sí, tendría asidero el estatuto legal imperativo y de orden público, orgánico, a que aspira. Pero se ve claramente, el legislador de la ley 19.724 no ha querido -o no ha podido- llegar tan lejos.

III. Dejo estas meditaciones de lege ferenda que me sirven para una inmediata reflexión. Del contexto limitado - pero auténtico- de la ley de prehorizontalidad no resulta que la contratación que tiene por objeto departamentos en construcción o a construirse asuma caracteres típicos distintivos que la aparten de las normas generales aplicables a la contratación inmobiliaria, o que, como sucede con la ley 14.005 por ejemplo, se hayan establecido imperativamente excepciones a esas normas generales. ..Nada de eso. La contratación es la habitual, sólo que si el inmueble ha sido previamente afectado a la subdivisión y transferencia de dominio de las unidades por el régimen de la ley 13.512, y si, además, los contratos celebrados en relación a esas unidades son inscriptos en el Registro de la Propiedad (arts. 1º y 12, ley 19.724), se confiere al adquirente un «ius ad rem», oponible a terceros. Además queda garantizado para ese adquirente que el propietario no podrá gravar -hipotecar- el inmueble sin ser notificado de ello (art. 19), pues la hipoteca no le será oponible (art. 21). Y aun cuando le fuere oponible, por haber sido constituida legalmente, el adquirente tiene los derechos que emergen de los arts. 22 a 24, que le permiten dejar a salvo el derecho a obtener el dominio sobre su unidad. Por supuesto que la reglamentación legal no se agota con esto: la ley ha pretendido organizar la que yo denominaría «situación jurídica de prehorizontalidad», con su reglamento (art. 3º, inc. «e» y 28), facultades de contralor de la obra mediante su interventor (art. 27), la posibilidad de obtener la adjudicación del inmueble en condominio si la obra se paralizase durante más de seis meses por causas imputables al propietario sin estar en quiebra o concurso (art. 30), etcétera. Cómo no destacar, también, la garantía que representa para el adquirente las constancias exigidas en la escritura de afectación (arts. 2º y 3º), cuya copia tiene derecho a obtener (art. 5º) y de cuya existencia deben dar cuenta los contratos de enajenación o adjudicación (arts. 8º, inc. c y 13, inc. d). A pesar de todo, y tal como se legisla, la construcción de edificios y la oferta y enajenación de futuras unidades o departamentos puede realizarse sin, previamente, darse cumplimiento a las exigencias legales. La situación de prehorizontalidad, como la he denominado, existe naturalmente pero sin la adecuada publicidad registral. Cualquier adquirente tiene derecho a exigir del propietario enajenante que éste otorgue la escritura de afectación y que inscriba el contrato. Si no lo hace, queda constituido en mora, y la sanción legal consiste en facultar al adquirente para suspender el cumplimiento de sus obligaciones (art. 12, 2º párr.), o en resolver el contrato (art. 1204, Cód. Civil). A su vez, el enajenante está privado de accionar contra el adquirente



que suspendió el cumplimiento de sus obligaciones. Advirtamos que esta situación de prehorizontalidad no sólo es fuente de relaciones jurídicas entre las partes - enajenante y adquirentes- sino también frente a terceros. Si el inmueble ha sido objeto de la afectación que prevé el art. 1º de la ley y los contratos han sido debidamente registrados se perfecciona el derecho a la cosa, oponible a terceros. En caso contrario, no. Nadie duda que si un acreedor embargante pretende rematar el inmueble no afectado, esa pretensión prevalecerá sobre el derecho del adquirente cuyo contrato no fue -desde luego- inscripto. Nadie duda que si el propietario constituyó una hipoteca sobre el bien que no afectó, el acreedor hipotecario prevalecerá sobre el adquirente. Nadie dudará que si el propietario enajena la misma unidad a un tercero y éste obtiene más tarde la posesión, será preferido al adquirente anterior. **Denoto, pues, que si bien la falta de afectación permite al adquirente asumir una actitud exigente frente al enajenante, no tiene medios para suplir su claudicación y no quedar expuesto a los riesgos consiguientes frente a terceros, salvo que opte por resolver el contrato.**

IV. Sin embargo, la falta de afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad no obsta que el edificio se concluya y el reglamento de copropiedad y administración que prevé el art. 9º de la ley 13.512 se inscriba. Con ello queda agotada la situación de prehorizontalidad. Pues bien, la cuestión consiste en saber si los efectos de la falta de afectación anterior del inmueble al régimen de prehorizontalidad y de la falta de inscripción de los contratos de enajenación o adjudicación de las unidades, son los que prevé la ley 19.724. Creo que la respuesta debe tener en cuenta que tales efectos pueden ser planteados en relación a las partes (enajenante y adquirentes) y frente a terceros. a) Entre las partes, es claro que la matriculación registral de las unidades y la inscripción del reglamento de copropiedad y administración ha puesto fin a la etapa de prehorizontalidad. A partir de entonces el enajenante está obligado a transferir el dominio de las unidades construidas a los adquirentes y éstos, naturalmente, a pagar su precio. Sería absurdo extender la aplicación del art. 12 de la ley 19.724, que tiene en cuenta al adquirente de una unidad «futura», en favor del adquirente de una unidad construida, dándole acción para pretender la transmisión del dominio pero facultándolo a no pagar su precio. Porque la protección que brinda el segundo párrafo del art. 12 presupone - está implícito- que el adquirente soporta incertidumbre acerca de la efectiva iniciación, prosecución y terminación del edificio, es decir de la obra. Tal incertidumbre no existe ya. Puede ocurrir que a pesar de ello, el enajenante no cumpla con la obligación de transferir el dominio. En ese caso, no es que le esté vedado por el art. 12 accionar contra el adquirente, sino en razón de lo dispuesto por el art. 1201 del Cód. Civil. b) Frente a terceros, el adquirente se encuentra en la misma situación que se encontraba durante la etapa de prehorizontalidad, mientras no le sea transmitido el dominio de su unidad.....

V. Si se responde afirmativamente a la cuestión planteada en el plenario se priva al adquirente, incluso, de la protección que otras normas generales puedan otorgarle frente a terceros. Así, v. gr., la inoponibilidad emergente del segundo párrafo del art. 12 de la ley 19.724, impediría al adquirente invocar su derecho frente al concurso o la quiebra del enajenante si ha pagado el 25 % del precio en las condiciones previstas por los arts. 1185 bis del Cód. Civil y 150 de la ley 19.551. **Podría llegar a sostenerse, incluso, que la ultraactividad del citado art. 12 impediría al adquirente por boleto, que ha obtenido la posesión de su unidad, oponer la publicidad posesoria frente a un acreedor hipotecario posterior. A estos resultados disvaliosos conduce la respuesta afirmativa que propone la mayoría de los colegas en este acuerdo.**

VI. Se ha señalado que la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512 no purga la mora del enajenante respecto del incumplimiento de su obligación de afectar el inmueble y que, en consecuencia, su mora le impide exigir el cumplimiento de las prestaciones a cargo del adquirente... Quizá se tiene en consideración que la inscripción del reglamento de copropiedad y administración respecto de unidades ya matriculadas en el Registro de la Propiedad carece del efecto que, en protección de los adquirentes, posee la afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad y la



subsiguiente inscripción de los contratos... Si esas unidades ya están construidas y se ha inscripto el reglamento de copropiedad y administración, el riesgo que representa una obra aún no comenzada, sólo iniciada, o en ejecución, no existe ya. Parece razonable entonces, colocar a las partes de la contratación frente a esta nueva situación jurídica en la posición que respectivamente tienen y con las garantías que las normas generales les acuerdan (repito: arts. 510, 1201, 1204, 1425 y concs., Cód. Civil). En último término y aunque se admita que el enajenante no ha purgado su mora, el incumplimiento de la obligación que le imponía la ley 19.724 será, ya, definitivo a partir de que el reglamento de copropiedad y administración se inscriba. Si el adquirente ha sufrido daños en razón de ese incumplimiento, tendrá derecho a reclamarlos y a ser resarcido (arts. 505, inc. 3º y 508, Cód. Civil). ..Eduardo A. Zannoni.

Ampliación de fundamentos del doctor Bossert, al voto de la mayoría: Además de las razones ya expuestas en el voto de la mayoría, destaco que al prolongarse los efectos derivados del incumplimiento al régimen de prehorizontalidad, el vendedor, en virtud del art. 12 de la ley 19.724, no podrá pedir la resolución del contrato frente al comprador que, tal vez en virtud de aquel incumplimiento, interrumpió sus pagos; ésta es una de las consecuencias donde con especial nitidez se delinea el propósito tuitivo de la citada ley, el cual se vería frustrado si, por el mero hecho de la inscripción del reglamento, pudiese el vendedor incumplidor pedir la resolución del contrato. Adviértase que, por el contrario, dicha posibilidad asistiría al vendedor si, tras la inscripción, se tornaran inaplicables los efectos contemplados en la ley 19.724, rigiendo en su reemplazo, los principios generales (art. 1204, Cód. Civil). La salvedad que el voto de la mayoría incluye en último término, posibilita al vendedor exigir no la resolución pero sí el cumplimiento del contrato. A la invocación del art. 1071 que el voto contiene, considero que no es ocioso agregar que esta solución se adecua a los principios generales atinentes a la mora, ya que entre los efectos que la mora acarrea al deudor no figura la pérdida del derecho a cumplir tardíamente (conf. Moisset de Espanés, «Mora del acreedor», J. A. 1977-II, p. 707; Ramella, «La resolución núm. 77»; Llambías, «Obligaciones», núm. 133 bis; Wayar, «Tratado de la mora», ps. 621 y 601; Bustamante Alsina, «Teoría general de la responsabilidad civil», núm. 234; CNCiv., sala A, 8/8/76, E. D., t. 68, p. 166; ídem, sala D, 23/9/69, Rev. LA LEY, t. 138, p. 847): en este caso, el vendedor se propone cumplir con el objeto de su obligación principal, consistente en la entrega de la posesión y la escrituración, en tanto que la afectación del terreno al régimen de la ley 19.724 y la inscripción del boleto representan una obligación accesoria, destinada a asegurar el cumplimiento de la obligación principal (arts. 523 y 524, Cód. Civil), por más que su fuente no sea convencional sino legal (Busso, III p. 431); y sabemos que la extinción de la obligación principal, conforme al art. 525, determina la extinción de la obligación accesoria. Por otra parte, la buena fe negocial que protege el art. 1198, indica la pertinencia de esta solución, ya que se la contrariaría si se admitiese que el comprador, «que no tuviese derecho a resolver el contrato» pudiera dilatar indefinidamente y a su exclusiva voluntad el cumplimiento de aquél. - Gustavo Bossert. Ampliación de fundamentos del doctor Cifuentes: Por compartir los expuestos por el doctor Bossert, en el mismo sentido voto y hago mía su ampliación de fundamentos. - Santos Cifuentes. **Por lo que resulta del acuerdo que antecede, se declara que: la posterior inscripción del reglamento de copropiedad y administración en los términos de la ley 13.512, no hace inaplicables los efectos de la falta de afectación del bien al régimen de prehorizontalidad e inscripción de los respectivos boletos en el Registro de la Propiedad que prevé la ley 19.724, salvo que el enajenante ofreciere contemporáneamente la entrega de la posesión y escrituración, estas prestaciones estuvieren expeditas y el comprador no tuviese derecho a resolver el contrario.** - Jorge H. Palmieri. - Jorge H. Alterini. - Alberto J. Bueres. - Eduardo A. Zannoni (en disidencia). - José A. Martín de Mundo (en disidencia). - Jorge Escuti Pizarro (en disidencia). - Rómulo E. M. Vernengo Prack (en disidencia y por sus fundamentos). - Santos Cifuentes (con ampliación de fundamentos). - Agustín Durañona y Vedia. - Carlos Ambrosioni (en disidencia). - Osvaldo D. Mirás (en disidencia parcial y por sus fundamentos). - Mario Calatayud (en disidencia parcial y por sus fundamen-



tos). - Gustavo Bossert (con ampliación de fundamentos). - Ana M. Conde. - Moisés Nilve. - Ricardo Burnichón. - Roberto E. Grecco. - Leopoldo Montes de Oca. (Sec.: José M. Scorta).

HYPERLINK «mailto:argentina@derecho.org» Envíe sus Notas de Prensa a vLex Argentina.



HUMOR Y POESIA



ESCRIBANAS...

“Todas las Escribanas son famosas por su histeria me confesó una cliente un día sin titubear, cual es el problema de estampar firma y sello si de igual manera sus honorarios cobrarán...”
Perpleja por esa frase abominable e ignorante controlé mi ira invocando la paciencia de Alá, le contesté con una sonrisa estructurada que estaba equivocada y fundamenté mi refutar: Aunque Usted. considere que la llamada fe pública es un monólogo memorizado en la Universidad ella encierra un cúmulo de responsabilidades no solo prescriptas en leyes sino basadas en la moral.
-Si Cornelio Walterio Pérez Romay dejó este mundo y de los gastos judiciales su hijo se quiere liberar obligando a firmar por el difunto a un amigo, para los jueces yo soy culpable de tal accionar...
-Si dos personas son intereses contrapuestos en mi Notaría formalmente ejecutan una transacción y por un descuido no inscribo el acto en el registro pertinente un embargo me amargaría la existencia con toda razón...
-Si yerro en las declaraciones fiscales e impositivas por suscribir -como usted dice- por costumbre y sin fatiga vulgarmente me arroja a una jauría para el flagelo público la Dirección General de Rentas y la Dirección General Impositiva.
-Si por la necesidad de disfrutar un ansiado fin de semana improviso un acta sin reflexionar acerca de lo percibido al abrirla y al requirente le declaran la quiebra o le promueven Juicio Político mi reputación se degradaría por el error de un par de palabras.
¡ Basta ya de puntualizar sus basamentos ! Interrumpió mi cliente, entendí la esencia, no volveré a ofenderla con mis deducciones, comprendo su seriedad y la cruz que yace en sus hombros firme que hoy dormiré tranquila porque confío en sus dones.-

Leticia del Valle Abud



