

Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

Se consulta acerca de la bondad de los antecedentes dominiales de un bien en los que originalmente se otorgó compraventa y tradición, se expidió una supuesta primera copia y se inscribió en el registro respectivo, pero a la postre resultó que carecía de matriz y, una vez constatada dicha inexistencia, se otorgó escritura pública de ratificación del negocio original y se protocolizó la *seudo primera copia* de la escritura sin matriz.

Esta Comisión entiende que, desde el punto de vista del derecho notarial, no se observan irregularidades en la escritura de ratificación ni en la protocolización de la *seudo primera copia* de la escritura matriz, y que la calificación sobre el fondo del asunto es competencia de la Comisión de Derecho Civil.

La Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales, integrada por los Escs. Susana Chao, Carlos Del Campo y Blanca Olmos, aprueba el informe que antecede.

Esc. Susana Chao
Coordinadora alterna

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 22.11.2016, expediente 1240/2016.*

PAGA. PRECIO. INCLUSIÓN FINANCIERA. COMPRAVENTA.
PROMESA DE COMPRAVENTA

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

La consultante es escribana de una institución sin fines de lucro cuyo fondo fue creado como un sistema de aporte solidario gremial con personería jurídica aprobada.

Los fondos de vivienda nacen del convenio colectivo en el que se dispone la inclusión de un aporte mixto de la empresa y de los empleados para la constitución de un conjunto habitacional y la adjudicación en propiedad a los beneficiarios, así como la adquisición, la ampliación, la regularización y la terminación de viviendas propias y permanentes de los beneficiarios de acuerdo con decisiones adoptadas por la Comisión Honoraria Administra-

dora del Fondo, en acuerdo de todos los delegados del sector empresarial y de los trabajadores.

Los fondos con personería jurídica son administrados por las referidas comisiones administradoras y actúan coordinadamente con la Dirección Nacional de Vivienda.

El régimen legal aplicable es el previsto para los fondos sociales, arts. 177 y ss. de la ley 13728 en la redacción dada por el texto ordenado de la ley (TOLVI) y su decreto 68/71.

El fondo de vivienda adjudica la vivienda al beneficiario firmando un contrato de uso y goce o un compromiso de compraventa donde se plasma lo que establece el decreto 68/71, en cuanto a que el beneficiario va aprobando el precio de la propiedad adjudicada en el término de 25 años por la vía de abonar el 20 % de sus ingresos en cuotas mensuales.

Una vez abonado el precio total (por adelantado) o en pagos mensuales durante 25 años o 300 cuotas, se otorga la escritura de compraventa entre el fondo y el beneficiario.

CONSULTA

El fondo de vivienda ya ha implementado que las cuotas a partir de 2016 se abonen por transferencia bancaria o por medio de pago electrónico, tal como lo prevé la Ley de Inclusión Financiera, pero la dificultad es cómo documentar todos los pagos realizados antes de la vigencia de la ley, que se efectuaron de diferente forma, incluso algunos por acuerdos judiciales y depositados en juzgado.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Entiende la consultante que una solución puede ser que la institución propietaria otorgue escritura pública de carta de pago general por cada una de las viviendas otorgadas en uso y goce o prometidas en venta, con el detalle de lo abonado por cada padrón, para que quede fecha cierta de que esos montos fueron pagados antes de la vigencia de la ley.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La Ley 19210 de Acceso de la Población a Servicios Financieros y Promoción de Uso de Medios de Pago Electrónicos regula la forma de pago del precio de las enajenaciones de bienes y prestación de servicios.

Dicha ley ha entrado en vigencia parcialmente; aún no es aplicable en lo que refiere a los negocios mencionados.

La previsión legal es que dichos pagos sean realizados en las formas mencionadas en cada artículo respectivo, esto es, arts. 35, 36, 40 y 41.

En el caso concreto, asiste razón a la consultante en cuanto a proponer que la institución otorgue carta de pago por los precios ya abonados, dado

que existen diversas opiniones —con el texto legal actual— respecto a si la ley se aplicará a los contratos otorgados con anterioridad a su aplicación.

CONCLUSIÓN

Es conveniente documentar los pagos de precio realizados antes de la entrada en vigencia de la ley 19210 mediante carta de pago, a los efectos de evitar problemas de interpretación sobre el alcance de la ley a situaciones anteriores.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fernando Alonso, Américo Bianchi, Analía Cánepa, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 22.11.2016, expediente 1258/2016.*

COMPRAVENTA. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Resumen

La interpretación contextual del negocio jurídico analizado —compraventa de 1966— permite arribar a la conclusión de que lo que se enajenó fue la cuarta parte del padrón ...1.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Año 1959. Compraventa. El Sr. VM, casado en únicas nupcias con APM, compra el bien padrón ...1.