

## ¿"CONVIVIENTE" ES SINÓNIMO DE CONDÓMINO?"

Una historia para contar \*

**Por Eduardo Alfredo Tronconi**

Hace ocho años que Héctor Naboletti vive con su esposa y sus dos hijos (de 6 y 3) en la casa de su suegra. La convivencia es muy conflictiva pues se discute permanentemente en cuanto a la forma de educación de los chicos.

Cansado y deprimido, Héctor le comenta a su esposa la necesidad imperiosa de comprar una casa o departamento para ir a vivir los cuatro y tomar así distancia con la suegra. Pero para ello, responde su mujer, es necesario pedir un crédito a un banco.

A los pocos días de esta conversación, nuestro amigo resuelve ir a la sucursal del Banco X que está más cerca de su domicilio, con el propósito de solicitar un crédito para comprar una vivienda destinada a su grupo familiar.

Una vez allí, es atendido por una muy amable señorita quien dice ser la secretaria del gerente y le informa las condiciones en que el banco otorgaría el préstamo con garantía hipotecaria, entablándose el siguiente diálogo:

S.- ¿En cuanto compra?

H.- En 60.000 dólares. Es un departamento muy lindo en la Capital Federal, de 65 metros, usado y en perfecto estado.

S.- El banco le daría el 65% del valor de compra, o el 65% de la tasación si ésta fuere inferior. Además, deberá traer al banco un comprobante de su sueldo para saber si éste alcanza a cubrir la cuota de amortización del crédito, la que no puede superar el 30% de sus ingresos. Si se dan estas condiciones, entre otras, el préstamo es suyo.

---

\* Especial para *Revista del Notariado*.

H.- Casualmente hoy cobré el sueldo... mire, señorita...

S.- Caramba... su sueldo no alcanza para cubrir la cuota de amortización del crédito que Ud. solicita...Se le podría otorgar un crédito pero mucho menor...

H.- Yo no sabía todo esto; la verdad es que gano otro tanto igual, pero en negro...; por lo tanto voy a poder pagar el crédito solicitado. Necesito comprar urgente mi vivienda...tengo que tomar distancia de la bruja de mi suegra...mi vida es un infierno!! (y le cuenta ...!!).

S.- Por favor, señor...no se ponga así, para el banco vale el recibo oficial. Este banco tiene una solución para las personas que, como Ud., necesitan comprar su casa propia, aunque sus ingresos no alcancen a cubrir la cuota de amortización. Ud. puede incluir en la solicitud a un *familiar conviviente* (padre, hermano, hijo, sobrino, etc.) que posea un ingreso justificable para que, ambos conjuntamente, se afecten y puedan garantizar el pago de las cuotas de amortización del crédito.

H.- Sí...!!!, mi hermano, se llama Marcelo, gana muy bien... Seguro que me firma como garante para asegurar el pago de las cuotas de amortización.

S.- Por lo que escucho, vamos por buen camino. Pídale a su hermano que pase por aquí junto con la esposa y sus documentos, trayendo el último comprobante de ingresos. Firman la documentación correspondiente, y listo!!

H.- Señorita...mi hermano, Marcelo, ¿vendría a ser una especie de garante del crédito que yo solicito?

S.- No, la garantía es el inmueble, el que será hipotecado a favor del banco. Su hermano sería incluido en la titularidad de la solicitud, anexos y escritura hipotecaria correspondiente como garante mancomunado y solidario con usted y como *familiar conviviente*.

H.- ¿Esto quiere decir que ya puedo pedirle a mi hermano que pase por aquí con la esposa para firmar los papeles?

S.- Sí...por supuesto...y, para mayor seguridad, que su hermano con la esposa firmen también el boleto...Así lo requiere el banco.

Al día siguiente, el hermano de Héctor concurre al banco con su mujer y ambos firman la documentación atinente al crédito solicitado por nuestro amigo.

A los pocos días, Héctor, su hermano y sus respectivas esposas concurren a la inmobiliaria a firmar el boleto para, posteriormente, llevarlo a la sucursal bancaria. Mientras el martillero da lectura al boleto, el cual se refiere a la venta de un departamento a favor de los dos matrimonios...Marcelo le comenta en voz baja a nuestro amigo, Héctor: "...pero aquí compramos los dos matrimonios...! Yo creía que también firmábamos el boleto, para comprometernos a mentir -una vez más- que seríamos convivientes en el departamento para que se te otorgue el *crédito en el banco...*" Y Héctor le responde: "no te hagas problemas... está todo bien... después te explico, de lo contrario...el banco no me da un peso...ésta es la única oportunidad que tengo de acceder a la casa propia! Además, quedate tranquilo... el crédito lo voy a pagar yo...vos no pagás ab-

solutamente nada...!! Por favor...firmen... El hermano de Héctor mira fijamente a su esposa, y firman también el boleto.

A la semana siguiente, la sucursal bancaria emite la resolución correspondiente -cuya copia le es entregada a Héctor- que en lo pertinente, dice así: "...BANCO... SUCURSAL...FECHA... LEGAJO N° ...SOLICITANTES: ... (los dos matrimonios...) ACORDAR A:...(los dos matrimonios ...) LA SUMA DE: U\$S 39.000.- para la adquisición de su vivienda única de ocupación permanente del grupo familiar. INTERESES:...FORMA DE PAGO:... GARANTÍA: ... SEGURO DE INCENDIO: ... SEGURO DE VIDA:"...junto con la cuota de amortización, el o los beneficiarios del crédito abonará/n una comisión de servicio del cero cinco por mil mensual sobre el saldo de la deuda vigente al momento de pago, que tendrá efecto cancelatorio por fallecimiento del/los titular/es..." Y el empleado que lo atiende le dice a nuestro amigo que concurra a la escribanía -que debe elegir entre las que figuran en la nómina del banco que le exhibe-, para iniciar los trámites correspondientes.

Héctor y el vendedor concurren a la escribanía PROTOLOKUZ y dejan la documentación respectiva. Nuestro amigo pide hablar con el escribano, éste lo atiende, recibe de su empleado la documentación, verifica los datos y pregunta: "¿Ud. y su hermano, es decir, los dos matrimonios, compran en condominio?"

*Héctor.* - NO!... mi hermano me hace un favor para conseguir el préstamo, pues en el banco dicen que ésta es la única manera en que se otorgan los créditos de esta clase.

*Escribano.* - Al figurar Uds. como condóminos en la escritura, podría dar lugar a una incómoda y difícil situación de transmisión hereditaria, entre otras que pueden ocurrir. En estas condiciones, yo no hago la escritura. No quiero ser copartícipe necesario en la concreción de este acto. Vuelva al banco diciendo esto que yo le expliqué. Si se cometió un error en el acuerdo, que lo rectifiquen, y así firmar la escritura reflejando la realidad, sin mencionar al boleto, y luego éste se destruiría. Le aclaro, señor, que en este caso *familiar conviviente* no es sinónimo de *familiar condómino*. Dos personas -de la familia o no- pueden convivir siendo o no condóminos, o quizás ser condóminos y no convivir. Estas circunstancias no influyen en el negocio jurídico intrínsecamente considerado, y no deben tomarse en cuenta para otorgar o no esta clase de créditos hipotecarios. No se puede obligar al garante mancomunado de un crédito a que sea condómino en el inmueble hipotecado por el tomador del crédito. Buenas tardes.

Mientras Héctor se dirige a la sucursal del banco -como le sugirió el escribano- se encuentra con su hermano y le comenta lo narrado precedentemente. Cuando Marcelo lee el acuerdo del banco, que en fotocopia nuestro amigo le entrega, manifiesta: "...me parece que aquí hay un error ...mi esposa y yo no compramos nada... ya somos propietarios... Cuando me pediste que firmara en el banco era como garante para el pago de las cuotas de amortización del crédito... Y cuando firmamos el boleto me decías:...« No te preocupes, está todo bien...no pasa nada...» Me parece que tu ansiedad nos va a traer gran-

des problemas. Yo sé perfectamente que vas a pagar el crédito al banco, eso no me preocupa... Sos un hombre responsable, además ganás el doble del sueldo que figura en el recibo oficial -pero en negro, por supuesto—...”

El hermano de Héctor continúa leyendo el acuerdo del banco y agrega:... “acá dice que conjuntamente con la cuota de amortización del crédito se contrata un seguro de vida con efecto cancelatorio en caso de muerte del titular -si es uno solo- o de los titulares, que en este caso somos cuatro. Vale decir, que si vos te morís (Héctor), se cancela únicamente tu cuarta parte y el resto de la hipoteca se tiene que seguir pagando al banco. Tu mujer, como la mía, no trabajan fuera de casa. En ese caso, ¿quién va a seguir pagando el crédito..? Evidentemente, yo!! Éstos del banco están locos...!! Mi mujer y yo no sacamos ningún crédito en el banco para comprar ninguna propiedad!! Sobre la base de la confianza, firmamos los papeles en el banco como familiar conviviente y garante mancomunado para hacerte un favor, porque así podías obtener el préstamo para comprar tu vivienda. Esto, de esa forma, NO CAMINA!!! Menos mal que me di cuenta. Mi mujer y yo no vamos a firmar ninguna escritura en esos términos. Te reitero, la firmaríamos si me constituyera únicamente como garante mancomunado para asegurar al banco el pago de las cuotas de amortización del crédito otorgado a tu favor, pero NO COMO CONDÓMINO. Si uno de nosotros fallece, daría lugar -como te informó el escribano- a una difícil e incómoda situación de transmisión hereditaria, entre otras cosas que pueden ocurrir!.. ¿Está claro? Andá a ver al gerente del banco; quiero pensar que se equivocaron al hacer el acuerdo. Pedíle que emita otro reflejando la realidad”. Agrega: “...mis ingresos se sumaron a los tuyos para que, conjuntamente ambos garanticen el pago de las cuotas de amortización del préstamo hipotecario. Si el crédito se deja de pagar, el banco ejecuta la hipoteca, así sea con un solo deudor o con varios, o con un solo titular de dominio, o con varios. En este último supuesto, cuantos más titulares de dominio se incluyan en el inmueble hipotecado, más engorroso sería para el banco. Es decir, con o sin familiar conviviente y/o condómino, la garantía máxima es el inmueble hipotecado a favor del banco acreedor”. Y Héctor acota: “Lo mismo me dijo el escribano del banco que acabo de ver.”

Pero cuando concurre a la sucursal bancaria donde solicitó el crédito y se entrevista con la secretaria y luego con el gerente; éste lo escucha muy atentamente y le responde:

*Gerente.*- Señor...luego de hablar con mi secretaria, quien me manifestó estar al tanto de su duda, me hizo saber que en su momento ella le explicó las normas que -según sus dichos- responden al criterio de esta institución bancaria. Es decir, que si sus ingresos no alcanzan para lograr el monto que necesitaba, podría incluir a *familiares convivientes* que posean ingresos justificables y, que conjuntamente ambos puedan afectarse para el pago de las cuotas de amortización; también se le señaló que ese familiar sería incluido en la titularidad de la solicitud, anexos y escritura hipotecaria correspondiente (al señalarle “conviviente”, se resaltó: padre, hermano, hijo, sobrino, etc.) y en ningún

momento con vivienda en otro lugar... Como ve, no se le ha informado mal. El banco exige el máximo de seguridad y garantía.

*Héctor.*- Efectivamente, así fue. Pero no se pronunció ni está escrito “familiar condómino” que, según me explicó el escribano del banco que entrevisté, es algo totalmente distinto. Es evidente que usted considera “conviviente” como sinónimo de “condómino”.

*Gerente.*- Este mismo sistema se empleó en préstamos variados (Acceso Inmediato B.H.N.) y línea anterior de este mismo banco. Usted presentó a su hermano como familiar conviviente e interpretó que el ingreso de esta persona sería una garantía, pero no es así. La garantía es la hipoteca (que grava al inmueble) y la misma (el crédito) fue dada comprometiéndolo los ingresos de los convivientes que -supuestamente continuarán la convivencia y naturalmente, la titularidad del préstamo e hipoteca respectiva- al menos es el criterio de esta gerencia, sustentado por dictámenes de nuestro Departamento Legal.

Para su mayor tranquilidad, le digo que el Departamento Notarial del banco confronta y conforma las minutas que en similares circunstancias los escribanos del banco redactan para, posteriormente, transcribir su contenido en el protocolo y firmar así la escritura correspondiente. *Además, usted debe estar al tanto del significado* “soy propietario de un inmueble en condominio con mi hermano, sobrino, hijo, padre, etc., con todos los riesgos que ello implica, que en casos de necesidad como el suyo se asumen o, de lo contrario, se desiste del crédito.

*Héctor.*- Me doy cuenta de que usted -tal vez inducido por esos dictámenes que me dijo- considera erróneamente como sinónimos “familiar conviviente” con “familiar condómino” y, como le dije anteriormente -según me ilustró el escribano del banco que entrevisté- son dos conceptos totalmente distintos. Por eso no quiso intervenir.

*Gerente.*- Los bancos otorgan créditos hipotecarios (máxima garantía) para comprar viviendas -a quienes tienen una solvencia económica suficiente, que consolide su devolución (máxima seguridad)- ya sea en forma individual o conjuntamente con otra persona -como en su caso- de lo contrario, serían créditos otorgados con ejecuciones a corto plazo que acumularían juicios. Harían un pésimo negocio. El escribano que usted dice quiere hacer lo que le parece o cree que está bien para el cliente. Pero si mi criterio es aprobado por el banco -conformando las minutas correspondientes en casos anteriores y similares como le manifesté antes- acá tiene la nómina de escribanos y busque otro que le podrá explicar sus riesgos con igual lujo de detalles, y va a firmar la escritura como quiere el banco.

*Héctor.*- No se trata de buscar otro escribano del banco, que debe de haberlos y que esté obedientemente dispuesto a instrumentar en su protocolo negocios inmobiliarios de esta naturaleza con garantía hipotecaria, por la “simple razón” de actuar como quiere el banco acreedor, -sin calificar el negocio jurídico ni asesorar a los contratantes como le corresponde a un profesional del Derecho. Se trata de no obligar al garante mancomunado del crédito-

to a que sea condómino en el inmueble hipotecado por el tomador del crédito. Es decir, la adquisición de dominio no debe ser en condominio con el garante mancomunado del crédito. Así me lo comunicó el escribano del banco que entrevisté.

Luego de este diálogo con el gerente, Héctor vuelve a ver a su hermano Marcelo, y éste le sugiere: "...andá a la asesoría legal del banco, que debe funcionar en la casa matriz... planteales el problema...decíles que en ningún momento se habló de condominio, se habló de «familiar conviviente»...llevá una fotocopia del acuerdo...ellos te van a orientar y asesorar correctamente..." Y agrega: "...también sería interesante saber si otro gerente de sucursal de ese mismo banco otorga esta clase de créditos de la misma forma.

Héctor, antes de concurrir a la asesoría legal del banco, se presenta en otra sucursal -que depende de otra gerencia regional- solicitando un crédito para comprar su vivienda, etc. etc... Y le dicen: "Efectivamente, necesita un familiar que tenga un ingreso tal que, sumado al suyo, se garantice conjuntamente a cubrir la cuota de amortización del crédito solicitado...agregando: "Usted sería el único titular o tomador del crédito, su pariente firmaría en el banco y en la escritura de compra del departamento a su nombre con hipoteca a favor del banco, únicamente como garante mancomunado y solidario del crédito, pero nada más...su familiar-garante no es condómino del departamento que usted va a comprar e hipotecar...¿comprende, señor? De lo contrario, sería un absurdo. Los ingresos suyos y los del garante mancomunado se toman en cuenta para asegurar al banco la devolución del capital prestado. La garantía es el inmueble hipotecado..."

Totalmente anonadado y confundido, nuestro amigo se dirige raudamente hacia la casa matriz del banco, y en la asesoría jurídico-notarial es atendido por una persona que dice llamarse Dr. PILATTOZ y ser uno de los asesores letrados del banco, quien luego de escucharlo con atención, le responde: "...Usted tiene toda la razón, su familiar no debería comprar en condominio la propiedad con usted; tal vez se utilice erróneamente el término «conviviente» como sinónimo de «condómino», pero nosotros no podemos hacer nada. Esta gerencia no tiene ninguna relación vinculante con los gerentes de las distintas sucursales del banco; éstos se manejan en forma autónoma, usted lo comprobó hace un momento cuando fue a otra sucursal y le dijeron lo correcto...pero que no concuerda con lo establecido en esta resolución que me muestra. Esto es así, pues esta asesoría no tiene dictadas pautas relacionadas con este tipo de créditos para que los señores gerentes, en forma unánime, se ajusten a ellas.

*Héctor.*- El gerente de la sucursal me dijo que está avalado por dictámenes del Departamento legal de este banco!!

*Asesor.*- Quiero pensar que son casos diferentes y no similares al suyo. Los gerentes de sucursales de este banco dependen directamente de los distintos gerentes regionales o zonales, según el caso. Le sugiero que vea al gerente regional que corresponde a la sucursal que emitió este acuerdo...Que tenga suerte...!!! Buenas tardes..."

Héctor sale apesadumbrado del despacho del asesor letrado del banco y

averigua en qué lugar puede encontrar al gerente regional que necesita, y una vez recabada esta información, se entrevista con el gerente regional correspondiente, y éste -luego de escucharlo pacientemente- manifiesta que el acuerdo emitido por la sucursal está bien hecho...y la respuesta que le dio el gerente de la misma es correcta.

Ya en estado de crisis, Héctor se encuentra nuevamente con su hermano Marcelo para rogarle que firme la escritura de compra en condominio del departamento con hipoteca a favor del banco...recordándole que él también firmó el boleto... y que, de lo contrario, perdería el 30% que entregó como señal, es decir, 18.000 dólares...(y que nadie sabe que Héctor los pidió prestado a un amigo ...!!!).

Marcelo mira fijamente a Héctor, y le pregunta: "...¿tenés a mano una copia del boleto? "Sí", dice nuestro amigo, "acá está...tomá, fijate bien..."

Mientras el hermano de Héctor lee el boleto, su semblante cambia de color y exclama: "...aquí dice que el importe que entregaste *es a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato...*! NO ES SEÑAL!! No cabe el arrepentimiento...tenés que cumplir con lo pactado!! De lo contrario, hay juicio!! También veo que más adelante se expresa: «...si la parte compradora no cumpliera con lo aquí pactado, la parte vendedora podrá optar por: a) dar por rescindida la operación, quedándose con el importe entregado por la parte compradora en concepto de indemnización, o b) exigir su cumplimiento judicialmente...». Esperemos que los vendedores no exijan judicialmente el cumplimiento del boleto... pero pueden ocurrir -continúa reflexionando Marcelo en este supuesto, dos cosas: a) que lamentablemente tengas que perder los 18.000 dólares solamente, y b) que los vendedores firmaron también otro boleto para comprar otra propiedad, y por no concretarse la escritura con nosotros deban perder ellos las sumas de dinero que entregaron en ese otro boleto. En este caso, te van a exigir judicialmente que les restituyas el dinero que forzosamente tuvieron que perder por incumplimiento, más sus intereses y costas (y si lo entregado en ese otro boleto fueron 30.000 dólares ??)" Héctor, ante estas consideraciones y razonamientos que efectúa su hermano, pregunta: "...tal vez sería distinto si no se hubiese firmado el boleto, total, su existencia creo que no es obligatoria, no hay una ley que así lo disponga, ¿verdad?"

Responde Marcelo: "...Efectivamente, la firma del boleto no es obligatoria, pero en el tráfico inmobiliario se estila para seguridad de los contratantes y éstos comprometerse recíprocamente a lo pactado y llegar a buen término a suscribir la escritura correspondiente de compra del departamento, que es en donde se adquiere jurídicamente el dominio..." y agrega: "*pero si no se hubiese firmado el boleto -como vos decís-* y se llega al momento en que el escribano da lectura a la escritura, me encontraría con la ingrata sorpresa de que los compradores del departamento seríamos los dos matrimonios. En el banco firmé -junto con mi mujer- *como familiar conviviente y garante mancomunado del crédito*, entendiendo que "conviviente" no es sinónimo de "condómino". ¿¿¿Quién cometió el error??? *En tal caso, me negaría rotundamente a firmar la escritura por no reflejar la realidad.* En ese supuesto, firmarían solamente los

vendedores esa escritura como prueba de dar cumplimiento a lo pactado, ya sea en forma verbal o que exista un recibo de dinero relacionado con ese inmueble. Además, el escribano, el banco y los vendedores no van a inventar todo esto en antojadizo perjuicio tuyo. ¿Cómo y por qué se emite el acuerdo? ¿Con qué motivo los vendedores entregaron al escribano el testimonio de la escritura del departamento (o sea, el título de propiedad) y toda la documentación relativa a la escritura?... quedarías enganchado pues, en ese supuesto, el escribano -luego de firmar los vendedores- dejaría sin efecto esa escritura por no suscribirla la parte compradora y con una copia o fotocopia de la misma, debidamente firmada y sellada cada una de sus fojas por el escribano, los vendedores te iniciarían juicio por escrituración y, quizás, por no haber podido cumplir ellos con la compra de otra propiedad y por la cual entregaron dinero a cuenta... No solamente perderías los 18.000 dólares, además, te irían a exigir les entregues el dinero que ellos también perdieron con más sus intereses y costas... De cualquier manera en que te encuentres -con boleto firmado o sin él- vas a tener que enfrentar un lindo juicio...mi querido hermanito!!!”

Héctor, desconcertado y totalmente abrumado por estas explicaciones de su hermano, vuelve a preguntar: “¿...y si firmamos la escritura como quiere el banco?” Marcelo le responde: “...si firmamos la escritura de esa forma, puede ocurrir lo siguiente: 1) Si mi mujer y yo fallecemos en un accidente, se abriría la correspondiente sucesión, y mis dos hijos -por quienes respondo hoy, no sé mañana- ocuparían nuestro lugar en el condominio del departamento con tu mujer y vos. ¿Y qué ocurriría si uno de ellos -o los dos- pide su parte? La única ventaja, en este caso, es que funcionaría el seguro de vida cancelatorio del 50% y el saldo de la hipoteca -que vas a seguir pagando- se reduce a la mitad. Pero ante el planteo de mis hijos, ¿cómo vas a actuar?; 2) Si los que fallecen son ustedes -los que realmente tomaron y pagan el crédito y viven en el departamento y son los reales propietarios-, quedaríamos mi mujer y yo, frente al banco, obligados a seguir pagando el 50% del crédito hipotecario. ¿Con qué sentido?, si en realidad somos garantes y codeudores mancomunados del crédito ...pero como en la escritura figuramos como condóminos...tendríamos que iniciarle juicio al banco (pues nos indujo a cometer un error) el que, tal vez perderíamos...pues hay una escritura pública firmada!! 3) Si ninguno de nosotros fallece, pueden suceder dos cosas: A) *terminás de pagar todas las cuotas y se cancela la hipoteca. En este caso, vas a querer tener la propiedad a nombre exclusivo de ustedes.* Para ello, habría que firmar una escritura de venta de nuestra mitad indivisa a favor de ustedes dos, y eso tiene un gasto y honorarios que vas a tener que pagar, y como nosotros no vamos a reinvertir para reemplazar por otra vivienda, pues somos propietarios con fecha anterior a nuestro “condominio forzoso” al que nos obligó el banco, además tendrías que abonar el I.T.I. (que es el 1,5% del valor de la venta). B) *Se te presenta la oportunidad de comprar otro departamento y para ello tendrías que vender el que ocupás, cancelando simultáneamente la hipoteca con el banco pero cuando nos necesites para que firmemos la escritura de venta -pues reitero, figuramos como condóminos- puede ocurrir lo siguiente: que los dos o uno de nosotros se niegue a*



ello o nos encontremos fuera del país, o quizás te enterás de que estamos en trámite de divorcio. Seguramente perderías la venta con todas sus posibles consecuencias... Si te encontraras frente a una de todas estas hipótesis ¿a quién vas a responsabilizar por los daños causados en tu contra?"

"*Distinto sería*", continúa reflexionando el hermano de Héctor, "*si el crédito se otorgase reflejando la realidad*, es decir, como titular o tomador del crédito, una sola persona, que vendrías a ser vos, y como garante mancomunado del crédito solamente, yo. Nuestras esposas firmarían la escritura para otorgar -tu mujer el asentimiento por la hipoteca, y mi mujer el asentimiento por mi carácter de garante y codeudor mancomunado del crédito solamente-. La venta se haría a tu nombre y el departamento ingresaría al patrimonio de la sociedad conyugal integrada por ustedes dos, vale decir, es un bien ganancial. De esta manera, hay un solo titular del crédito, y el seguro de vida con efecto cancelatorio funcionaría en su plenitud. Vos te morís, y la hipoteca se cancela totalmente, nadie queda indebidamente enganchado a seguir pagando. Te das cuenta? *Pero si muero yo -garante mancomunado del crédito solamente- el seguro de vida no funcionaría*. Tendrías que seguir pagando el crédito con garantía hipotecaria, como siempre lo has hecho. Y si no podés continuar abonando, el banco podrá refinanciar el saldo de la deuda, exigiendo tal vez otro garante mancomunado o te remata la propiedad. Esto está dentro de sus facultades como acreedor".

Al día siguiente, nuestro desconcertado amigo Héctor se dirige hacia un estudio jurídico -que su hermano Marcelo le recomendó- llevando el boleto de compra-venta y una fotocopia del acuerdo del banco, pues los vendedores habrían comunicado por telegrama colacionado que iniciarían el correspondiente juicio por incumplimiento de contrato, el que les ocasionó un perjuicio económico al no poder cumplir -consecuentemente- con un compromiso inmobiliario paralelo.

Luego de entrevistarse con el abogado recomendado (Dr. Mamerto TARUMBETTI), nuestro amigo Héctor regresa a su casa, y su esposa le pregunta: "...y...¿cómo te fue con el abogado? ¿Qué nos va a pasar en el juicio?????" Y Héctor le relata lo siguiente:

"Es evidente que los demandantes están en su justo derecho de accionar judicialmente contra nosotros y reclamar el perjuicio económico que tuvieron por nuestra culpa...

"Cuando termine el juicio y le paguemos todo a esta gente, nosotros le vamos a iniciar juicio al banco para que éste, causante de nuestra situación, nos reintegre todo lo pagado por nosotros y recuperar también los 18.000 dólares, los intereses y costas...

"Si ganamos el juicio contra el banco, los funcionarios que, de una u otra forma avalan este tipo de créditos, podrían tener un sumario administrativo; pues en estos casos, los bancos accionan contra aquellos que, por su negligencia culposa, cometen perjuicios patrimoniales a la institución bancaria, como en nuestro caso.

"Parecería que los bancos en este tipo de operaciones abusan en el ejerci-

cio de sus derechos, pues se aprovechan de la ignorancia, inexperiencia y estado de necesidad de las personas que -como nosotros- desean ser propietarios de una vivienda digna”.

Transcurren algunas semanas, y una mañana -mientras desayunan- Héctor le pregunta a su mujer: “...querida... ¿me podés explicar cómo mi hermano se dio cuenta de todas las consecuencias perjudiciales que el crédito nos hubiese ocasionado, en las condiciones en que lo otorga el banco? ¿Cómo llegó a todas esas reflexiones?” *Y su esposa le responde:* “...tu hermano me dijo que había comentado este asunto de nuestro crédito con la sucursal bancaria al escribano PROTOLOKUZ del banco que vos entrevistaste, y éste le abrió los ojos... -pero lamentablemente, después de haber firmado el boleto!!!”. *“Bueno, mi amor... le dice Héctor, se te está enfriando el desayuno...calmate”*; y enciende su radio portátil para escuchar el pronóstico del tiempo y saber si va a poder ir a jugar con sus amigos un partido de fútbol -casados contra solteros- en la quinta del amigo que le prestó los 18.000 dólares para el boleto frustado, y a quien le prometió devolvérselos cuando le gane el juicio al banco.

El escribano PROTOLOKUZ, de la nómina del banco que nuestro amigo fue a ver, se salvó del juicio al negarse a hacer la escritura, pues de haberla instrumentado hubiese sido el partícipe necesario y co-responsable (arts. 512, 902, 904, 909, 1067, 1068, 1071, 1109, 1112, 1724, 1907 Código Civil) de las consecuencias del perjuicio que también le hubiere ocasionado el negocio inmobiliario en las condiciones en que lo propone el banco. El notario entrevistado intervino -en el ejercicio de sus funciones- como corresponde a un profesional del Derecho -instruido en ciencias jurídicas- asesorando a las partes contratantes para tratar de impedir la concreción de un negocio inmobiliario de estas monstruosas características con sus nefastas consecuencias en perjuicio, tanto para el solicitante del crédito, damnificado directo, como para el banco acreedor, responsable del daño causado.

En esos momentos entra su suegra, quien expresa: “...aquí le traigo al yerno más maravilloso del mundo...unas ricas tostadas con mermelada de durazno que tanto le gustan...”

Mientras Héctor NABOLETTI se dispone a saborear el desayuno, mira su reloj pulsera y piensa: “¿...no habrá sido esta bruja la que habló con el gerente de la sucursal del banco y armó todo este desparramo para que nos sigamos quedando a vivir aquí con ella...???”

Si nuestro amigo Héctor NABOLETTI *hubiese presentado* en el banco acreedor a su padre, Antonio NABOLETTI -como “familiar conviviente”... etc., todas las hipótesis planteadas precedentemente son las mismas, pero *con un agravante para el supuesto de haberse firmado la escritura en las condiciones que “propone” el banco acreedor, y la hipoteca se cancela* (todas gozan de buena salud...).

En este caso, Héctor deberá solicitar a sus padres que firmen la escritura de donación de la mitad indivisa del departamento a favor de nuestro amigo y pedirle también a su único hermano Marcelo NABOLETTI que firme esa

escritura haciendo constar en la misma que “...*nada tiene que reclamar... pues ha sido compensado con valores equivalentes...*”

Cuando Marcelo se entera de esa circunstancia, manifiesta: “...yo no recibí nada de mis padres que sea equivalente al 50% de este departamento que, según la escritura antecedente, compraron en condominio con mi hermano y su mujer... Me cuesta creer que este condominio entre ustedes cuatro es *de favor...* para que el banco acreedor le otorgue el préstamo hipotecario a Héctor pues sus ingresos no alcanzaban a cubrir el pago de las cuotas de amortización... y que además fueron *prácticamente obligados* a ser condóminos... *Es de terror!!!* ¿De dónde surge que fue un favor.... y que el banco acreedor los obligó a este condominio...?”

Por favor... somos todos adultos... *Por lo tanto... YO NO FIRMO ESA ESCRITURA...*”

“A mí me ampara la ley” -agrega Marcelo- “...cuando se tramite la sucesión de mis padres -pues nadie tiene la vida comprada- le voy a pedir a mi hermano Héctor la parte que me corresponde del departamento...en dinero efectivo... y si no lo tiene... se venderá dicho inmueble y cobraré mi parte...”

Ante estos razonamientos, Antonio NABOLETTI manifiesta: “...cuando en su oportunidad fuimos al banco, la condición que éste impuso para otorgar el préstamo hipotecario, fue que yo figurara en la respectiva escritura como condómino en el inmueble que tu hermano Héctor compraba, y además como co-deudor mancomunado y solidario para asegurar el pago de las cuotas de amortización del crédito. Distinto sería -dijeron en el banco- si el destino del préstamo hipotecario hubiese sido para la refacción o ampliación de vivienda. En ese caso, yo hubiera figurado solamente como garante-fiador mancomunado y solidario para poder cubrir las cuotas de amortización de la hipoteca...”

Marcelo NABOLETTI, luego de escuchar a su padre muy atentamente, responde “... pero papá!!!, esto que comentás no tiene ningún sustento jurídico..., es decir, como el préstamo hipotecario era para adquirir vivienda, a vos te impusieron como condómino, pero ¿si el préstamo hipotecario hubiese sido para la refacción o ampliación de vivienda, la situación tuya sería solamente de garante-codeudor mancomunado y solidario para asegurar el recupero del capital prestado...??? Según mi modesto entender y simple forma de razonar, estimo que la condición de acreedor hipotecario del banco es la misma, cualquiera sea el destino del crédito que otorga, para adquirir o para ampliar vivienda...”

El diálogo finaliza así: “...estos argumentos...papá... no cambian mi postura; cuando sea el momento, pediré a mi hermano la parte que me corresponde del departamento ...además, si estuviera presente escuchando esta historia un director de cine, tendría material suficiente para una película satírica ...con características «trágicómicas»...”

Hasta pronto.

*El autor*

**Nota del Director:**

A raíz de la expresa solicitud del autor de este trabajo, agrego un caso en el que no intervine directamente sino como consultor. La hija de una cliente, al solicitar un crédito hipotecario, no pudo demostrar más que los magros ingresos suyos y de su marido. Por ello, le requirieron que figurase como garante su solvente padre. Con gran sorpresa recibió el acuerdo del banco, donde el crédito se otorgaba... sólo a su padre quien, por tanto, sería único titular dominial del inmueble a adquirir. Este caso, real, supera lo imaginable y es demostrativo de la absoluta prescindencia de la realidad negocial y jurídica en el accionar de ciertos bancos. Como dijera un clásico español: “Poderoso caballero es Don Dinero”.