

## QUÉ SE DIJO Y QUÉ NO SE DIJO EN EL SEMINARIO REALIZADO EL 10/6/98 EN EL COLEGIO DE ESCRIBANOS JUNTAMENTE CON EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA CON RESPECTO A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS CONTRATACIONES HIPOTECARIAS

Por Eduardo Alfredo Tronconi

Por intermedio de esta publicación hago llegar mis reflexiones relacionadas con el asunto del título, las que trataré de volcar en las siguientes líneas, de la manera más clara, precisa y concreta que mi modesta capacidad de analizar y razonar me lo permiten.

### - Qué se dijo en dicho seminario

Abrió el acto el vicepresidente del Banco Central, Lic. Martín LAGOS, y de su discurso extractamos lo siguiente: "...*este Banco Central -como autoridad de supervisión del sistema financiero-*, tiene el máximo interés en la **seguridad jurídica** como condición a la que aspiramos para el desarrollo de las relaciones entre todas las partes involucradas en la negociación de créditos de naturaleza hipotecaria..."; "...con este seminario creemos estar contribuyendo a la restauración de la confianza en las relaciones crediticias y, por lo tanto, a la restauración de la financiación a largo plazo y del mercado inmobiliario de las viviendas y la construcción en general".

El coordinador del seminario, Dr. Roberto CACHANOSKY, entre otros conceptos, expresó: "...La **importancia de este seminario radica en la seguri-**

dad jurídica que debe haber en todo proceso hipotecario, para que cuando los créditos en forma directa o los nuevos títulos se vuelquen al mercado, exista el respaldo jurídico correspondiente para que no haya inconvenientes. El objetivo del seminario consiste en analizar diferentes situaciones que pueden atentar contra la seguridad jurídica en la contratación hipotecaria...” (¿fueron realmente analizadas...? Más adelante las veremos).

De la exposición del escribano Jaime GIRALT FONT compendiamos lo siguiente: “...El escribano tiene el monopolio de la fe pública que consiste en imponer la credibilidad de algo. La ley impone a todos creer lo que resulta de determinados documentos, tanto en lo que atañe a su autenticidad como a la veracidad de su contenido...”, “...En ejercicio de la función a su cargo, *el escribano recepta la voluntad de las partes; las asesora, no sólo en cuanto a la adecuación de la voluntad de éstas a la configuración jurídica más apropiada, sino también en cuanto a las consecuencias inmediatas previsibles de los actos cuya formalización se le requiere*; impone fe pública al documento que autoriza y con su intervención, además, garantiza la libre expresión de la voluntad de los otorgantes...”, agregando: “...Entre las actividades previas a la escrituración, se encuentran en primer término, la intermediación con el requirente del servicio profesional para conocer su voluntad. Luego hay que indagar datos y circunstancias personales del mismo...”

#### - Qué no se dijo en dicho seminario

En el mencionado seminario no se habló de las circunstancias que dan origen al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda única del grupo familiar conviviente. Es decir, el momento en que el interesado solicita en una institución bancaria un crédito hipotecario para adquirir la única vivienda de *su grupo familiar conviviente*. Una vez allí, le informan las condiciones en que el banco otorgaría el préstamo solicitado con garantía hipotecaria, es decir, hasta el 70% del valor de compra del inmueble, o el 70% de la tasación si ésta fuera inferior. Además, deberá llevar al banco un comprobante del recibo de sueldo para saber si éste alcanza para cubrir las cuotas de amortización del crédito solicitado, las que no pueden superar el 30% de sus ingresos, y si éstos son insuficientes, tendrá que presentar un codeudor y fiador solidario (arts. 1986, 1991, 1997, 2001, 2003, 2005, 2013 incs. 1º, 2º y 3º y concordantes del C. Civil). Si se dan estas legítimas condiciones -entre otras- el crédito se otorga.

Cuando al tomador del crédito hipotecario no le alcanzan sus ingresos para cubrir el pago de las cuotas de amortización del monto solicitado, algunos bancos requieren la presentación de un **familiar conviviente - codeudor y fiador solidario** (padres, hermanos, hijos, tíos, sobrinos, etc.) que acredite un ingreso mensual que, sumado al del deudor principal, alcancen ambos para respaldar, afianzar y asegurar al banco acreedor, el reintegro del capital prestado más sus intereses. *Además, obligan a que ambos -solicitante del préstamo y su codeudor- firmen el boleto de compraventa, como mero requisito administrativo para poder otorgar el crédito hipotecario.*

Al emitir algunas instituciones bancarias el acuerdo o resolución que otor-

ga el crédito hipotecario solicitado, surge del mismo que ambos (el tomador del crédito y el presentado como familiar conviviente, codeudor y fiador solidario), son co-solicitantes, co-titulares del crédito otorgado y obligados insólitamente a constituirse en convivientes y co-titulares en el dominio del inmueble a hipotecar a favor del banco acreedor (y, por supuesto, co-hipotecantes...). {Es legítimo que dos o más personas puedan ser co-solicitantes y co-titulares de un crédito hipotecario, y uno solo de ellos el adquirente del inmueble e hipotecante del mismo. Dos o más 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 con garantía hipotecaria}.

Las instituciones bancarias otorgan créditos hipotecarios -máxima garantía- para la adquisición de vivienda única a quienes tengan una solvencia económica suficiente que consolide y respalde su devolución -máxima seguridad- ya sea en forma individual o con la concurrencia, si fuese necesario, de un codeudor y fiador solidario; de lo contrario, serían créditos otorgados con ejecuciones hipotecarias a corto plazo, que acumularían juicios e inmuebles; harían un pésimo negocio. *Pero es irracional y arbitrario que se obligue al codeudor y fiador solidario de un crédito hipotecario que sea familiar y se constituya además en conviviente y condómino del inmueble a hipotecarse. La máxima garantía es el inmueble hipotecado.*

Cuando el tomador del crédito se informa de los términos y condiciones en que el banco resuelve otorgar el crédito con garantía hipotecaria, requiere en la institución bancaria le aclaren el fundamento por el cual él y su codeudor y fiador solidario *deberán constituirse en convivientes y co-titulares en el dominio del inmueble que él únicamente adquiere para ser ocupado por "su grupo familiar conviviente"* y que hipotecará a favor del banco en garantía del préstamo acordado, (es decir, que dicha resolución no refleja la realidad de la situación), *obtiene la siguiente respuesta: "...esto es así porque Ud. no es empleado de este banco y solicitó un crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda única del grupo familiar conviviente y sus ingresos no alcanzan a cubrir las cuotas de amortización del monto acordado; pero si Ud. -empleado o no de esta institución bancaria- hubiese solicitado un préstamo hipotecario destinado a refaccionar o ampliar su vivienda, -y que por sus ingresos necesitaría también la presentación de un codeudor y fiador solidario para asegurar al banco el recupero del capital prestado más sus intereses-, en ese caso, la persona que Ud. presenta como codeudor y fiador solidario no sería (pues no lo es) co-titular en el dominio del inmueble que solamente Ud. va a hipotecar (porque es el propietario) a favor del banco en garantía del préstamo... Son dos situaciones diferentes... ¿comprende, señor?... Pero si en idéntica situación a la suya estuviese un empleado del banco, éste aceptaría al "codeudor-fiador solidario" únicamente como tal, sin convertirlo en conviviente y condómino del inmueble a hipotecar..."*

*La respuesta que antecede es irracional, discriminatoria, insólita, antojadiza,*

*arbitraria y carece de sustento legal. Es decir, que para el banco el destino del crédito cambia la situación del codeudor y fiador solidario..., o cuando el que destina el crédito a la adquisición de su única vivienda no es empleado del banco, el codeudor y fiador solidario que necesita debe ser familiar conviviente y co-titular en el dominio del inmueble a hipotecarse... En estos casos, la situación del banco acreedor, la del tomador del crédito -sea éste bancario o no-, y la del codeudor y fiador solidario (familiar o no - conviviente o no) es la misma, cualquiera sea el destino del crédito hipotecario otorgado. Además, en la casi totalidad de los referidos créditos hipotecarios es imposible que la “convivencia” de dos matrimonios con hijos pueda existir en un inmueble cuya superficie total no supera los 60 m2, como única vivienda del grupo familiar.*

Esa insólita y arbitraria co-titularidad en el dominio del inmueble a hipotecarse -a favor del banco acreedor- entre el tomador del crédito para la vivienda y su originario codeudor y fiador solidario, constituye un injustificado “condominio forzado” entre ambos que atenta contra la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria e hipotecaria con graves y costosas consecuencias en perjuicio del solicitante o tomador del préstamo hipotecario -así como también al condómino forzado, como se leerá más adelante, por ejemplo: cuando se cancele la hipoteca habrá que otorgar una escritura de venta, injustificada pero necesaria, de la parte indivisa que forzosamente ostenta el que originariamente fuera presentado como “codeudor y fiador solidario”, a favor de quien realmente solicitó y pagó el crédito, y ocupa material y efectivamente el inmueble, -siempre que el condómino forzado no se encuentre tramitando juicio de divorcio contra su cónyuge-, entre otras posibles situaciones adversas que pueden ocurrir.

Si el “condómino forzado” fuese el padre y/o la madre del solicitante del crédito -en el caso que antecede-, se deberá otorgar escritura pública de donación de la parte indivisa a favor del hijo y condómino. En este supuesto, sería indispensable que suscribieran la misma los otros hijos -si los hubiere- del/los donante/s, siempre que sean mayores de edad, se encuentren en esta República y sin ningún impedimento legal, haciendo constar en dicho instrumento que: “...nada tienen que reclamar al respecto, pues han sido compensados con valores equivalentes...” (pero si alguno se niega a ello, argumentando no haber recibido de sus padres ningún valor equivalente a la parte indivisa del inmueble en cuestión, la situación se tornaría sumamente conflictiva pues sería difícil convencer a quien se negase a firmar de que el referido condominio fue obligado por el banco acreedor. Esta donación no se podrá concretar hasta el momento en que el reclamante reciba por escritura pública dicho equivalente en dinero efectivo o en especie. Puede suceder que esta previsible circunstancia no se lleve a cabo, debiéndose esperar, en tal hipótesis, la correspondiente sucesión para volver a reclamar el referido equivalente).

También puede suceder que durante la vigencia de la hipoteca o después de su cancelación -pero antes de la citada escritura de venta o de donación-, el condómino forzado -que puede ser el padre- fallezca; ante esta consecuencia previsible e inevitable, son válidas todas las hipótesis de conflictos sucesorios

que se le pueden plantear a quien en principio había solicitado un crédito hipotecario para la compra de la única vivienda de “*su grupo familiar conviviente*”, pero que lamentablemente tuvo la necesidad de un “**codeudor y fiador solidario**”, el que resultó finalmente -por imposición caprichosa y antojadiza del banco acreedor- ser su **condómino en el inmueble, el que tal vez, se tenga que vender para poder entregar a los herederos del causante** -y condómino forzado- **la parte que legalmente les corresponde**, encontrándose, en este supuesto, en la misma situación en que estaba el día que solicitó el crédito, es decir, sin vivienda (en esta hipótesis, el único beneficio es que el seguro de vida cancelaría el 50% del saldo deudor).

Si el que falleciere fuese el que originariamente solicitó el crédito hipotecario-el seguro de vida obligatoriamente contratado cancelaría, como en la hipótesis anterior,- el 50% del saldo deudor de la hipoteca, el **condómino forzado** -además de afrontar los posibles conflictos sucesorios-, se verá obligado a continuar abonando al banco acreedor las correspondientes cuotas de amortización de un crédito hipotecario que no solicitó, que grava el inmueble que nunca estuvo en su intención y voluntad adquirir y que, además, nunca ocupó.

Si el que fallece es el **cónyuge del “condómino forzado”**, deberá éste, al iniciar el correspondiente juicio sucesorio, incorporar al mismo, legal pero injustificadamente, la parte indivisa que “*forzadamente le corresponde*” sobre el inmueble hipotecado a favor del banco acreedor, con el consecuente **incremento en los respectivos costos y honorarios profesionales**. *En esta misma situación se encontraría la viuda del “condómino forzado”*.

Si **ambos** -tomador del crédito y su “**forzado condómino**” y/o sus cónyuges- fallecen en un accidente, el conflicto sucesorio que tendrán los respectivos herederos es impredecible e injustificable.

Las previsibles y perjudiciales situaciones analizadas precedentemente -a las que califico como “**enredo jurídico**”- no se producirían si el banco acreedor no hubiese convertido arbitrariamente en condómino del inmueble hipotecado en garantía del crédito a quien fuera presentado originariamente como **codeudor y fiador solidario**, por necesidad del solicitante del préstamo.- *Además, dicha arbitrariedad, induce a suponer que algunos bancos abusan en el ejercicio de sus derechos como acreedor*, al imponer las insólitas e injustificadas condiciones referidas para que el crédito solicitado se otorgue, *pues parecería que se aprovechan de la ignorancia, inexperiencia y estado de necesidad de quienes ansiosamente desean ser propietarios de una vivienda digna*, atentando, consecuentemente, contra la *seguridad jurídica* que debe primar. {El que ejerce su derecho de un modo reprochable y arbitrario en perjuicio de otro está obligado jurídicamente a resarcir el daño causado}.

El Banco Central, como autoridad de supervisión del sistema financiero, tiene el máximo interés en la *seguridad jurídica* que debe prevalecer en las relaciones entre todas las partes involucradas en la negociación de créditos de naturaleza hipotecaria. *Pero en la práctica*, se firman diariamente escrituras públicas en las cuales se instrumentan créditos hipotecarios para la adquisi-

ción de vivienda, en las condiciones comentadas precedentemente y que no coinciden en absoluto con lo expresado por el señor Vicepresidente del mencionado Banco Central.

Es evidente que en este proceso hipotecario no existe el respaldo legal correspondiente que garantice la debida **seguridad jurídica** para que no haya inconvenientes.

La ley 12990, Sección Tercera -Gobierno y Disciplina del Notariado. Capítulo I -Responsabilidad de los Escribanos-, en su artículo 28 establece: “La responsabilidad de los escribanos, por mal desempeño de sus funciones profesionales, es de cuatro clases: ...d) Profesional” ... El artículo 32 de la misma, estipula: “La responsabilidad profesional emerge del incumplimiento, por parte de los escribanos, de ....los servicios que le son propios...” El decreto 26655/51 -Reglamento Notarial- en su art. 10, dispone: “Las atribuciones que el art. 12 de la ley 12.990 confiere a los escribanos de Registro, independientemente de su intervención en las escrituras públicas que autoricen, son las siguientes: “...m) Intervenir en todos los actos, documentos y contratos en que sea requerida su intervención profesional como asesores o peritos notariales...” El Código Civil, en sus arts. 902, 904, 909, 1109 y 1112, determina: art. 902: “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos”. Art. 904: “ Las consecuencias mediatas son también imputables al autor del hecho, cuando las hubiere previsto, y cuando, empleando la debida atención y conocimiento de la cosa, haya podido preverlas”. Art. 909: “Para la estimación de los hechos voluntarios, las leyes no toman en cuenta la condición especial, o la facultad intelectual de una persona determinada, a no ser en los contratos que suponen una confianza especial entre las partes. En estos casos, se estimará el grado de responsabilidad, por la condición especial de los agentes” {es decir, de aquellos que intervienen en razón de su arte, oficio o profesión}. Art. 1109: “El que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio...” Art. 1112: “Los hechos y las omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones legales que les están impuestas, son comprendidos en las disposiciones de este título” (se refiere al Título IX -De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos- arts. 1107 al 1136, del mismo cuerpo legal.)

A un escribano -integrante de la nómina de una institución bancaria- le requiere sus servicios profesionales una persona que tiene otorgado un crédito hipotecario destinado a la adquisición de la única vivienda del grupo familiar conviviente, en las condiciones relatadas anteriormente, y en el transcurso de la entrevista, *el notario advierte -luego de “indagar datos, circunstancias y receptar la intención y voluntad del consultante para adecuarlas a la configuración jurídica apropiada...” que el acuerdo o resolución del banco acreedor no refleja la realidad que le informa el requirente, y asesora a éste en cuanto a las consecuencias posibles y/o previsibles -algunas de las cuales no pueden evitarse- de los hechos que en su perjuicio pueden acontecer (fallecimiento del condómino invo-*



luntario o su cónyuge, pero forzado por el banco... etc. etc...). **No obstante ello**, *el requirente agradece los consejos y asesoramiento legal, pero su deseo -impulsado por el estado de necesidad en que se encuentra- es ansiosamente escribir como lo impone el banco acreedor, es decir, constituyendo el insólito condominio en el inmueble entre él y su originariamente “fiador solidario”, por los siguientes motivos y circunstancias:*

- a) se vence el boleto de compraventa en fecha próxima;
- b) no está dispuesto a perder la seña entregada;
- c) el vendedor contrajo compromiso escrito para adquirir otra vivienda;
- d) se vence el contrato de alquiler del departamento que actualmente ocupa con su familia;
- e) el contrato de alquiler mencionado no es renovable.

Frente a esta situación límite, el escribano entrevistado se comunica con quien autorizó dicho acuerdo, para informarle que el mismo no refleja la realidad, de la cual el banco también estaba al tanto solicitando, en consecuencia, su rectificación, que deberá ajustarse conforme a las reales necesidades del solicitante, pues de la manera en que fue emitido es un despropósito, que implica una solución en el presente -poder adquirir la tan deseada vivienda con el crédito otorgado- pero constituye **inseguridad jurídica** para el futuro por las diferentes situaciones previsibles que, con graves consecuencias, acontecerán inevitablemente en perjuicio del “hoy beneficiario” del crédito otorgado, y de su “condómino forzado”.

Ante esta solicitud, el colega obtiene como respuesta que “...el tomador y su originario fiador del crédito relacionado firmaron el respectivo boleto de compraventa y la copia del acuerdo en cuestión, prestando su conformidad..., por lo tanto, se designará a otro escribano del banco que, en situaciones similares, intervino sin prevenir, indagar ni efectuar o plantear ningún inconveniente para no alarmar y preocupar al solicitante...” (vale decir: el notario responsable es desplazado para que otro “colega” de perfil distraído y obediente en exceso al banco acreedor, intervenga con el único fin de acumular escrituras en su protocolo, sin tomar en cuenta las consecuencias inmediatas o mediatas que con graves y costosos resultados pueden acontecer en perjuicio de los contratantes...). **Reitero:** *a requerimiento injustificado y arbitrario de algunos bancos acreedores, el boleto de compraventa, debe ser firmado también por quien es presentado como “codeudor - fiador solidario”, pues se argumenta “...es requisito administrativo e indispensable para que el crédito hipotecario solicitado se otorgue.”*

En el ejemplo que antecede, no obstante el asesoramiento profesional recibido, “*el hoy beneficiario*” del crédito hipotecario otorgado *firmará ante otro escribano del banco la tan ansiada escritura* en las condiciones arbitrarias que impone la institución acreedora, pues con ello soluciona en el presente su problema de vivienda. *Pero cuando deba firmar la necesaria, pero injustificada, escritura de compra (o donación a su favor) de la parte indivisa a su “condómino forzado” -con todos los gastos, impuestos y honorarios correspondientes-, o que por fallecimiento de éste y/o su cónyuge tenga que enfrentar a los*

herederos, seguramente va a responsabilizar por los costosos daños y perjuicios que dichas circunstancias le ocasionen, para reclamar legítima y judicialmente la respectiva indemnización al *banco acreedor* por su **negligencia culposa**, en el ejercicio abusivo de su derecho como acreedor, y al *escribano autorizante*, como el **partícipe necesario** (art. 1184 inc. 1º del C. Civil), por la condición especial de asesor y perito notarial y por haber cumplido de manera irregular las obligaciones legales que le están impuestas -negligencia culposa. En otras palabras: el que ejerciendo su derecho de modo arbitrario (*abuso del derecho*) y por su culpa o negligencia ocasionare un daño a otro; y el que ha cumplido de manera irregular las obligaciones legales que le están impuestas (*negligencia culposa*), en su indispensable intervención profesional (*participación necesaria*), y que por su condición especial le son propias, están obligados a la reparación del perjuicio. (arts. 512, 902, 904, 909, 929, 1067, 1068, 1071, 1109, 1112, 1724, 1907 y concordantes de C. Civil; art. 28 inc. d) y art. 32 ley 12990; y art. 10 inc. m) del Reglamento Notarial).

*El que ejerciere un mandato expreso o tácito debe poner en todos los actos o negocios encomendados el mismo cuidado y hacer las mismas diligencias que pondría en los suyos, debiendo abstenerse de cumplir el mandato, cuya ejecución fuera manifiestamente dañosa al mandante. (config. arts. 1724, 1873, 1874 y 1907 C.Civil).*

#### - Conclusión

¿Y LA TAN PROCLAMADA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA QUE DEBE EXISTIR EN TODO PROCESO ESCRITURARIO...?

¿Y LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DE LOS ESCRIBANOS EMERGENTE DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS SERVICIOS QUE LES SON PROPIOS...?

¿Y LAS ATRIBUCIONES QUE LA LEY CONFIERE A LOS ESCRIBANOS DE REGISTRO DE INTERVENIR EN TODOS LOS ACTOS, DOCUMENTOS Y CONTRATOS EN QUE ES REQUERIDA SU ACTUACIÓN PROFESIONAL COMO ASESORES O PERITOS NOTARIALES...?

*En la práctica, de los ejemplos comentados, la tan mentada seguridad jurídica es -lamentablemente- una simple expresión de deseos.*

Puede ocurrir que al banco acreedor le satisfagan ampliamente los ingresos de quien fuera presentado como “codeudor y fiador solidario”, de tal forma que no sea necesario sumar los ingresos de éste a los del solicitante del crédito, para respaldar las respectivas cuotas de amortización. En este supuesto, algunos bancos otorgan el préstamo con garantía hipotecaria a quien resulta ser el de mayor solvencia económica y, además, éste deberá constituirse en único titular de dominio del inmueble a hipotecarse en garantía. Es decir, de manera unilateral, antojadiza y arbitraria, algunas instituciones bancarias desplazan y sustituyen a quien solicitó el crédito para adquirir su única vivienda, por quien fuera presentado como “codeudor y fiador solidario”. ÉSTA ES OTRA ARBITRARIA REALIDAD QUE NO RESISTE NI MERECE NINGÚN ANÁLISIS.



Las “desprolijidades” comentadas no suceden en todos los bancos, ni tampoco en todas las sucursales de los mismos; todo ello depende del “criterio” del apoderado, gerente, oficial de crédito o administrador a cargo.

En la circular especial del 19 de agosto del corriente, se informa al notariado capitalino que: “El proceso escriturario en el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de las entidades bancarias, ha generado distintas situaciones que el Consejo Directivo, desde el comienzo de su gestión, procura regular adecuadamente en aras del afianzamiento de la **seguridad jurídica**”. “Resuelto a impulsar una política en tal sentido, el Consejo Directivo decidió: ..b) organizar un seminario con el Banco Central...para tratar el tema de “La **seguridad jurídica** en las contrataciones hipotecarias.”

Como profesional del Derecho, considero y sugiero que el *Banco Central de la República Argentina* “...como autoridad de supervisión del sistema financiero que tiene el máximo interés en la **seguridad jurídica** como condición para el desarrollo de las relaciones entre todas las partes involucradas en la negociación de créditos de naturaleza hipotecaria...”, debería -luego de tomar conocimiento de la presente- adoptar las medidas que estime pertinentes y sean conducentes para evitar que las injustificadas y arbitrarias condiciones, como las expuestas, se sigan instrumentando, por la manifiesta “**inseguridad jurídica**” que las mismas implican a todas las partes vinculadas en las negociaciones financieras con garantía hipotecaria destinadas a la adquisición de vivienda única del núcleo familiar conviviente, instruyendo a todas las instituciones bancarias del país -y éstas a sus respectivas agencias, filiales o sucursales- sobre la correcta forma en que los mencionados créditos deben formalizarse. Es decir, no se debe obligar al “codeudor, garante, fiador solidario y mancomunado” de los créditos hipotecarios relacionados a que se constituya en conviviente y condómino del inmueble a hipotecarse, por los injustificados conflictos jurídicos que dicha circunstancia provoca -con graves y costosos resultados- a los contratantes, como se analizó en las líneas que preceden.

Si bien todas las instituciones bancarias deben estar informadas sobre la correcta instrumentación de los mencionados créditos -respetando las conocidas necesidades y pormenores del solicitante-, propongo que los bancos acreedores deriven al tomador del crédito -antes de firmar éste el boleto de compraventa- al escribano interviniente, para que dicho profesional, como perito notarial -luego de indagar datos y circunstancias- tome conocimiento de la realidad, recepte la intención y voluntad del requirente con el fin de adecuarlas a la configuración jurídica más apropiada, asesorando en lo referente a la correcta formalización de la negociación inmobiliaria y del crédito con garantía hipotecaria. Con esta previa intervención profesional se evitarán inconvenientes y existirá, indudablemente, el respaldo legal correspondiente que garantizará la debida **seguridad jurídica**.