

DACIÓN EN PAGO*

Por **Diego H. Moretti**

Concepto

Sin caer en los estrictos términos normativos ni conceptos de construcción doctrinaria, la dación en pago es la forma de cumplimiento de obligaciones con el objeto de su cancelación y/o extinción por medio de la transmisión del dominio de un inmueble o la entrega de una cosa distinta de la originariamente pactada.

Es su elemento esencial que se cancele o cumpla con la obligación, no mediante su contraprestación originaria o primaria, sino por medio de una alternativa que compensa por el valor de lo entregado, en su patrimonio al acreedor. Se da en pago, o sea, se da (propiedad o dominio, efecto secundario) en lugar de su pago (efecto primario).

Se da por la aceptación como pago por parte del acreedor, lo que configura, según la doctrina, un acuerdo novatorio.

Normativa. Elementos. Problemática

La dación en pago fue, desde siempre, un negocio jurídico no bien tomado por el segmento inmobiliario. Todo surge del juego de varios artículos que posibilitan la imperfección del título, siendo ellos el 784, 787 y el 4030.

Los dos primeros, de aplicación para el caso de que medie error en la persona del deudor por el pago efectuado, configurado en la imputación de deuda, puede intentar contra el acreedor o los subadquirentes la repetición del pago y mediante una acción reivindicatoria-reipersecutoria.

*Especial para *Revista del Notariado*.

Finalmente, la situación se agrava por cuanto el período de prescripción se extiende por el plazo de dos años luego de que el error fuere conocido por el deudor –art. 4030 de Código Civil–.

Terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. Artículo 1051 Código Civil

La doctrina disputa la jerarquía entre los artículos 787 y 1051. Las opiniones están polarizadas en cuanto a la preferencia de uno o del otro.

Así, apliquemos la doctrina por la cual el adquirente de buena fe y a título oneroso puede llegar a repeler una acción reivindicatoria, no podemos afirmar a priori que la acción del art. 787 sea intentada y hasta prospere en forma afirmativa. Es por ello que deben atenderse a las renunciaciones expresas y fehacientes efectuadas por el deudor-dador.

Coyuntura económica, dación en pago y simulación

A pesar de que la dación en pago no es aconsejada por la mayoría de los notarios, se dan situaciones en la realidad en la que aquélla constituye la operatoria indicada. Dada la tendencia a evitar su otorgamiento, se generan a veces contratos de compraventa que no se condicen con la realidad, o sea, con el contrato materialmente acaecido.

En nuestra actualidad, circunscripta por un período de diez años de vigencia de convertibilidad peso-dólar, muchos deudores y acreedores han quedado en medio de un proceso de devaluación que modificó el valor real cambiario en un 400 por ciento, disminuyó el valor internacional de los inmuebles en un rango que va del 50 por ciento hasta algunos casos que registran un nuevo monto equivalente al 10 por ciento del antiguo valor. Esa drástica variación produjo que en muchos casos fuera más conveniente caer en mora y perder la propiedad, sobre todo al tratarse de grandes préstamos con largos plazos, puesto que con el monto de los pagos por servicios mensuales posiblemente llegaran a adquirir a veces más del doble de propiedades que las perdidas.

Algunos de estos deudores, dada su apetencia por adquirir nuevos inmuebles, prefieren que no se dé un proceso ejecutivo por el cual pueden estar por largo tiempo inhibidos o embargados, registrados en listados de morosos y otras bases de datos de riesgo crediticio o hasta llegar a la quiebra. Es por ello que algunos, según su situación, deciden entregar sus bienes hipotecados.

Para dichos casos, la dación en pago es la forma de culminación de la obligación en forma no contenciosa, así como una manera rápida de extinguir la deuda y sus obligaciones accesorias.

Recomendaciones para su otorgamiento

Si en dichos casos se efectuare una compraventa, más allá de que su título no es observable, la situación jurídica es lamentablemente sospechosa. Los motivos son los siguientes:

Ha mediado una hipoteca o gravamen previo, nacido en un mutuo comúnmente dinerario. Se da luego un fenómeno de devaluación del 400 por ciento,

un proceso hiperinflacionario-hiperrecesivo, lo que demuestra una crítica y baja liquidez en el mercado. Los acreedores, en su mayoría pesificados uno a uno, muchos cobrando con cheques que se incorporan a un sistema bancario de restricción de extracción de fondos, lo que ratifica o refuerza la iliquidez del mercado.

Luego de producido dicho fenómeno, el deudor vende su propiedad al acreedor. Puede parecer perfecto el título, pero hay ciertos puntos o elementos de la realidad que pueden llevar la situación a la frontera de la simulación.

La dación en pago, a pesar de los problemas que puede llegar a padecer por los mentados artículos 784, 787 y 4030, es la culminación lógica luego de la caída del sistema financiero argentino para quien desea terminar con un negocio financiero modificado forzosamente por el Estado.

¿Cómo podemos, entonces, cerrar un título perfecto y con adecuación plena a la realidad?

Combinamos algunos consejos previos doctrinarios y otros propios.

Consejos reconocidos por la doctrina notarial

Individualización detallada de:

1. Título, contrato y sus circunstancias que originan la obligación.

Se ha llegado a afirmar que la falta del pormenorizado detalle de la deuda de origen no implica ni demuestra el error del deudor, puesto que no obsta a la demostración por parte de éste del error que lo llevó a creerse como tal.

2. Gravamen, derecho real que se cancela.

3. Inmueble que se transfiere para la satisfacción de la obligación.

Debe declararse expresamente:

1. La renuncia por el dador a las acciones reipersecutorias del 787.

2. Que para el caso de darse el supuesto de error se limitará a las acciones personales contra el acreedor.

Recomendaciones nacidas en la situación actual de pesificación asimétrica. Autoría propia

Manifiestar dentro de los antecedentes:

1. Una rápida y sintética mención de las variaciones acaecidas por los valores de las divisas, los inmuebles y la fuerte iliquidez del mercado, factores que originan la conveniencia de extinguir las obligaciones nacidas fuera de dicho contexto por medio de la dación en pago del inmueble.

2. Para el caso de que se configure una compleja operatoria financiera, efectuar una breve liquidación que demuestre la conveniencia de la operatoria.

Seguramente no es de costumbre que nuestros cuerpos escriturarios expresen detalles de operatorias financieras, cancelaciones y novaciones, pero la cambiante y compleja actualidad, la coyuntura económica y las modernas modalidades contractuales quizás motiven que en un futuro cercano comencemos a incorporar liquidaciones breves y/o cuadros de valores que ayuden a la verificación del negocio sirviendo como elementos probatorios, los que rea-

firman la legitimidad de lo formalizado, como se acostumbra en el ámbito societario y comercial.

Títulos en circulación con defectos. Saneamiento

Teniendo en cuenta los conceptos vertidos, la dación en pago de por sí es título suficiente para transmitir el dominio sin perjuicio de las acciones y providencias judiciales a futuro que puedan interferirla.

De estar transferido el dominio y dado el efecto de apertura por la prescripción del 4030 a contar desde el momento de conocimiento de error por el deudor, como se ha dicho, podemos salvar la observabilidad de dicho título mediante la renuncia a la acción reipersecutoria del artículo 787 manifestando, a su vez, que para dicho supuesto se accionará en forma personal contra el acreedor.

Solucionaremos esto trayendo al deudor-dador originario en el nuevo cuerpo escriturario a comparecer.

Como la manifestación de renuncia puede ser efectuada en cualquier momento con posterioridad al acto de la dación en pago, su agregado en el cuerpo escriturario posterior produce la inobservabilidad del tracto dominial del título. Por supuesto que se requiere la comparecencia del deudor originario, o sea, del previo titular de dominio, lo que en determinados casos es más que difícil. De no poder contar con dicha comparecencia, se debe acceder al juicio de saneamiento por evicción en el título.

Puede también ratificarse la previa dación en pago y hasta ampliarse el detalle de la deuda de origen, lo que demostrará un mayor conocimiento y alejamiento del supuesto error.