

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*ANÁLISIS CRÍTICO DEL PROYECTO DE LEY MODIFICATORIO DE LA LEY  
14005(\*) (225)*

LEON HIRSCH

**PROYECTO - CRÍTICA**

**EI PROYECTO**

**LA CRÍTICA**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El proyecto de ley se inició en la Cámara de Diputados de la Nación en virtud de la presentación realizada por los diputados Rubeo y Serralta, que obtuvo dictamen favorable de la Comisión de Legislación General y media sanción de esa Cámara en la sesión del 29/30 de setiembre de 1984.

El texto del proyecto es el siguiente:

Artículo 1º - Sustitúyense los artículos 2º, 4º, 5º, 7, 9º, 10, 11 y 12 de la ley 14005 por los siguientes:

Art. 2º - El propietario de inmueble que desee venderlo en la forma prevista en el artículo anterior hará anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la ubicación del bien su declaración de voluntad de proceder a su venta en tal forma, acompañando a la vez un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del título y un plano de subdivisión con los recaudos que establezcan las reglamentaciones respectivas.

Si comenzada la venta de lotes, el vendedor no hubiera cumplido con la anotación, luego de ser constituido en mora por cualquiera de los interesados, podrán éstos solicitarla directamente,

Artículo 2º: La expresión "anotar" técnicamente no es acertada, toda vez que la misma importa un asiento "temporal", y por tanto, vencido el término, la misma caduca.

En el segundo párrafo se posibilita a los interesados, para el caso de haberse comenzado la venta y que el vendedor no hubiere "anotado" su declaración de voluntad de proceder a la venta conforme al régimen de la ley, a solicitarla directamente. Teniendo en cuenta que para realizar la "anotación" se requiere acompañar un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del título y un plano de subdivisión con los recaudos de ley, no consideramos viable la posibilidad de que los interesados puedan

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

soportando el incumplidor los gastos que demande la gestión, pudiendo ser descontadas las sumas invertidas, de los saldos pendientes de pago al vendedor.

La omisión de la anotación por parte del vendedor, lo hará pasible, además de una multa igual al importe total del impuesto inmobiliario, del año en curso, de todos los lotes que componen el fraccionamiento.

hacerlo si el vendedor no les facilita la documentación pertinente.

Por otra parte cabe preguntarse, primero, si comenzadas las ventas el propietario ofrece escriturar de inmediato a los compradores, cuál es la razón por la que el vendedor debe efectuar la anotación registral? y, además, ¿ por qué se lo sanciona con la multa proyectada? ¿Quién será la autoridad de aplicación que impondrá la multa? Además ¿cuál será el destino del dinero que produzca la multa?

Asimismo pensamos que la sanción es excesiva, teniendo en cuenta que generalmente los fraccionamientos se realizan sobre la base de considerables extensiones de tierra.

Como hemos visto, del texto de la norma resulta que sería factible proceder a la venta sin estar afectado el inmueble al régimen de la ley. ("Si comenzada la venta de lotes, el vendedor no hubiera cumplido con la anotación...") Tal circunstancia podría dejar sin protección a los eventuales adquirentes; por ende, consideramos más conveniente estructurar un sistema "similar" al regulado por la ley 19724 de prehorizontalidad, mediante la "previa" afectación al régimen de la ley 14005.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Teniendo en cuenta que de acuerdo con la ley 17801, en los registros inmobiliarios" se inscribirán" o "anotarán" documentos, de la norma debería resultar con toda claridad cuál es el documento que accederá al mismo.

Art. 4° - Celebrando el contrato dentro de los 30 días de su fecha, el vendedor deberá proceder a la anotación provisoria del instrumento que entregue al comprador, en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Dicho instrumento deberá contener:

a) Nombre y apellido de los contratantes, nacionalidad, estado civil, edad, domicilio, lugar y fecha en que se otorgue.

El domicilio constituido del comprador deberá ser su domicilio real

b) Individualización del bien con referencia al plano de loteo, ubicación, superficie, límites y mejoras existentes.

c) Precio de venta, el que se expresará en moneda de curso legal en el país; la actualización no podrá superar el índice de aumento del salario legal, la forma de pago y los intereses convenidos.

d) Correlación entre el título de vendedor y su antecesor en el dominio.

Artículo 4° : La expresión "anotación provisoria" técnicamente no es correcta, pues la misma corresponde a aquellos supuestos en que el documento fuere

"observado" por el Registro en razón de adolecer de un defecto subsanable (art. 9°, inc. b], ley 17801).

En su primer párrafo se indica que "el vendedor" es quien debe proceder a la "anotación provisoria" del instrumento. Si comparamos esta parte del art. 4° con lo que dispone la legislación registral (art. 6° de la ley 17801), comprobamos una limitación en cuanto a quién puede efectuar la petición de inscripción que, a nuestro juicio, carece de sentido.

Inciso a): En la parte final se establece que "el domicilio constituido del comprador deberá ser su domicilio real".

El domicilio "constituido" o "convencional", o "de elección", es el que la ley denomina "especial"; o sea el lugar elegido por las partes en los contratos para el cumplimiento de las obligaciones que de él

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- e) La designación de escribano interviniente por parte del comprador. | resultan (art. 101, Cód. Civil y su doctrina). De esta manera se procura evitar los inconvenientes que para una de ellas puede originar el cambio de domicilio de la otra. Con el deseo de evitar la constitución de domicilios insinceros o fraudulentos, se proyecta que el domicilio especial del comprador sólo pueda ser su domicilio "real", o sea el lugar donde la persona tiene establecido el asiento principal de su residencia y de sus negocios, según lo que preceptúa el art. 89 del Cód. Civil. De esa coincidencia resulta la unidad del domicilio y, como consecuencia, la imposibilidad de todo fraude. Sin embargo, lo proyectado puede resultar perjudicial al comprador en el supuesto que quiera cambiar su domicilio real. Si lo hace, el vendedor podrá continuar dirigiéndose al domicilio que figura en el contrato, pues para él tiene el valor de domicilio "constituido" porque así lo dice la ley.
- f) Especificación de los gravámenes que afecten el inmueble, con mención de los informes oficiales que los certifiquen. |
- g) La competencia de la justicia ordinaria con jurisdicción en el lugar donde se encuentre el bien objeto del contrato. |
- En las libretas de pago, cuando existan, deberá estar transcrito el boleto de compraventa. |
- La omisión de los requisitos esenciales podrá hacer pasible al vendedor de las mismas sanciones contenidas en el artículo 2°. |
- Inciso c ): Lo primero que observamos es que la compraventa, por definición, requiere que haya precio cierto en dinero (art. 1323 y concord., Cód. Civil). Es decir, moneda corriente, de curso forzoso y eficacia liberatoria. La moneda extranjera no es dinero, sino cantidades de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cosas (art. 617, Cód. Civil).

Por consiguiente, si el contrato que motiva la existencia misma de la ley 14005 es el de "compraventa" de inmuebles, la reforma propiciada en cuanto se refiere al elemento "precio", no parece acertada.

En cambio, sí parece acertada la idea de la "actualización" del saldo de precio impago, como un remedio contra las alteraciones del poder adquisitivo de la moneda erosionada por la inflación.

El proyecto considera que tal actualización no podrá superar el índice de aumento del salario legal.

Estimamos que tal índice (que tendrá que quedar más especificado, aclarando a qué salario legal se refiere) puede considerarse justo y equitativo en cuanto se aplique sólo a la compra de un terreno, por una persona que declara que sobre él construirá su única vivienda familiar y permanente, tal como resulta del art. 13 del proyecto.

Inciso e): Uno de los principios de la función notarial, incorporado incluso preceptivamente a muchos ordenamientos sobre la materia, consiste en el derecho de los interesados para elegir libremente el escribano a quien debe requerir la prestación de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

funciones.

Este derecho está sujeto a determinadas directivas o reglas que a continuación sintetizaremos en lo que respecta a los principales supuestos:

1 ) Tratándose de venta al contado, por aplicación del art. 1424 del Cód. Civil, es facultad privativa del comprador designar el escribano y así lo tiene reconocido la jurisprudencia (CNCiv., Sala A, setiembre 5 de 1967, en L. L., t. 129, pág. 1017, fallo 16.647 - S; Sala C, marzo 27 de 1973, en E. D., t. 53, pág. 518, fallo 24.000; Sala D, octubre 5 de 1972, en E. D., t. 47, pág. 432, fallo 21.969; Sala E, octubre 3 de 1967, en L. L., t. 129, pág. 349, fallo 59.583. Dictamen aprobado por el Colegio de Escribanos de la Capital el 27/3/53, en Revista del Notariado, año 1953, pág. 405) . Pero este derecho no tiene vigencia mediando pacto expreso en contrario (CNCiv., Sala D, setiembre 15 de 1972, en E. D., t. 47, pág. 381, fallo 21.945).

2) Cuando el precio no se paga al contado, el derecho compete al vendedor porque rige la pauta del mayor interés de las partes, que emplea también en otra clase de contratos (CNCiv., Sala D, setiembre 15 de 1972, en E. D., t. 47, pág. 702, fallo 29.042 - S).

3) Constituyen además

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

excepciones a la regla enunciada en el punto 1), las siguientes hipótesis:

a ) Cuando se trata de un loteo o fraccionamiento de bienes que tienen un mismo título u origen común o de primera venta por el régimen de la ley 13512 a diversas personas (CNCiv., Sala D, setiembre 15 de 1972, en E. D., t. 47, pág. 382, fallo 21.945 y dictamen aprobado por el Colegio de la Capital el 23/7/53, pág. 405) .

b) En los casos en que el vendedor designó escribano como condición de venta, es interpretación generalizada que ello no obliga al comprador si le cabe el derecho de elección, y especialmente en las ventas judiciales si al firmarse el boleto ha hecho la pertinente reserva. Se ha decidido en ocasiones que el comprador conserva el derecho de designar escribano, aun en los casos en que en los edictos y boleto se hubiera consignado un determinado escribano. (Véase fallos citados en la nota "La designación de escribano en las ventas judiciales", en L. L., t. 55, págs. 476/77.)

5) Tratándose de escritura de división de condominio, debe designarse el notario propuesto por la mayoría (CNCiv., Sala C, abril 5 de 1970, en L. L., t. 141, pág. 444, fallo 66.411).

Las directivas o reglas enunciadas parten



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

fundamentalmente de la idea que la voluntad de elegir al escribano actuante debe pertenecer a la parte más interesada en una correcta y eficaz actuación del agente; el mayor interés, correspondiente al mayor riesgo, es la norma de interpretación adecuada; el factor que con carácter general debe decidir el derecho a elección es el mayor interés protegido por la actuación notarial.

En este criterio se funda el supuesto enunciado en el apartado 2), inciso a) toda vez que resulta evidente el interés legítimo de la parte vendedora en que sea un solo escribano el que haga las escrituras.

Las demoras y complicaciones que sobrevendrían a la designación de un escribano distinto para cada escritura serían innumerables.

Piénsese en el caso de propietarios que revistan el carácter de personas jurídicas, y tuvieren que hacer entrega a cada uno de los escribanos designados de la documentación que acredite la personería del representante como la existencia jurídica de la sociedad, y la documentación habilitante que para cada acto es menester.

El texto proyectado concluye así: "La omisión de los requisitos esenciales podrá hacer pasible al vendedor de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

las mismas sanciones contenidas en el art. 2°." No se precisan cuáles son los requisitos que deben considerarse "esenciales", y por tanto, posibilitará diversas interpretaciones que, sin duda, generarán problemas a las partes. Debe también tenerse en cuenta que lo que origina la sanción es la "omisión" de los requisitos esenciales, pero no el error, o la falta de sinceridad, del contenido del contrato, sobre todo en lo que se refiere a datos de individualización del comprador que el vendedor no puede controlar. En lo que hace a la sanción, en sí misma, reiteramos la crítica formulada al comentar el art. 2°.

Documentos de identidad:  
Observamos, además, que en el inciso a) del artículo se omite toda referencia a los documentos identificatorios de la identidad de los contratantes, lo que no condice con la legislación en la materia, razón por la cual consideramos que esta omisión tendría que subsanarse.

Autenticación de firmas:  
Otra de las omisiones del proyecto es que no establezca que las firmas de los contratantes en el boleto y, en su caso, las del cedente y cesionario del boleto (art. 10), deben quedar "autenticadas" pues, sin ese requisito, tales documentos no tendrán acceso a los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 5° - La anotación del inmueble de acuerdo al artículo 2° inhibirá al propietario para su enajenación en forma distinta a la prevista en esta ley, salvo el caso de inmueble al desistimiento expresado por escrito ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Si ya se hubieran enajenado uno o más lotes o fracción, el desistimiento no producirá consecuencias sobre estas operaciones. El vendedor no podrá dar un destino distinto - al originalmente previsto - al sector, que, con su desistimiento se excluye.  
El ocultamiento y/o violación de estas últimas circunstancias hará pasible al vendedor de las sanciones previstas en el artículo 2°.

Art. 7° - El comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el veinticinco por ciento del precio, y su otorgamiento deberá concretarse dentro de los 30 días posteriores, a partir de la fecha de la intimación. Esta facultad es irrenunciable y nula toda cláusula en contrario, pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo de precio.

Art. 9° - El comprador

folios del registro (art. 3°, último párrafo, ley registral).  
Artículo 5°: Respecto del mismo no alcanzamos a comprender cuál es el motivo por el que el propietario no puede desistir de la afectación del régimen de la ley 14005, aun cuando haya vendido algún lote o fracción, en tanto cumpla con la obligación que asumió con las personas que hubieran efectuado alguna adquisición.  
Menos explicación tiene la sanción (multa) que establece el párrafo final, en tanto que al desistir de seguir vendiendo en forma fraccionada y con el precio aplazado, no perjudique a terceros interesados.  
Esta limitación al derecho de usar y disponer de su propiedad parece estar bien en pugna con claros principios constitucionales (arts. 14 y 17, Const. Nac.).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

podrá abonar la totalidad de la deuda o pagar con anticipación al vencimiento de los plazos convenidos, beneficiándose con la reducción total o proporcional de los intereses, que deberá efectuar el vendedor.

Art. 10. - El comprador que transfiera el contrato deberá anotar esta transferencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, pudiendo hacerlo también el nuevo adquirente.

Artículo 10: Se trata de una norma que nada agrega a lo ya establecido en la ley 17801. En efecto, el derecho del nuevo adquirente de peticionar la anotación resulta de lo que dispone el art. 6º, inc. b de la ley registral. En cambio, ya que se quiere modificar este artículo, hubiera sido más conveniente que se puntualizaran los requisitos que deben observarse para formalizar la cesión del derecho a la compra, evitando engaños al cesionario (por ejemplo, cuando se efectúa la transferencia con cuotas impagas vencidas, o con gravámenes fiscales no cancelados a la fecha de la cesión) y, además, para que se notifique al propietario que se ha realizado la cesión, informándole quién es su nuevo deudor y cuál es su domicilio.

Art. 11. - Los escribanos intervinientes percibirán como honorarios el mínimo que autoriza la ley respectiva, cuando el monto de la operación estuviera dentro de los valores máximos admitidos para la

Artículo 11: Dispone que el honorario de los escribanos será el mínimo que establece la ley respectiva, cuando el monto de la operación estuviera dentro de los valores máximos admitidos para la afectación al régimen

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

afectación al régimen de "bien de familia".  
Las escrituras - respecto del comprador - estarán eximidas del pago de impuestos y/o tasas, así como de todo gasto por la entrega de constancias y/o certificados que deban otorgar los organismos pertinentes, siempre que la valuación fiscal estuviera en los máximos estipulados en la primera parte, para el ámbito de la Capital Federal y territorios nacionales.

de bien de familia. Además exige a las escrituras que se otorguen - respecto del comprador - de todo gravamen, sea nacional, provincial o municipal.  
En cuanto a los honorarios de los escribanos, tratándose de terrenos adquiridos para vivienda única y permanente de comprador, puede ser justa una disminución de la alícuota aplicable, pero ajustada al importe de la operación y no un monto fijo y único para todos los casos.

Lo insólito del proyecto es que se preocupa del honorario del escribano, pero no considera en la misma forma la intervención de otros profesionales, como, por ejemplo, la retribución del ingeniero o agrimensor que confecciona el plano de mensura; o la comisión del martillero que interviene en la comercialización de los inmuebles.

Pero, además, habría que considerar la constitucionalidad del texto proyectado pues, en nuestra opinión, el Congreso de la Nación carece de atribuciones para reglar lo relativo a los honorarios de los profesionales (art. 104 y concord. Const. Nacional y su doctrina).  
Con todo, aun en el supuesto de que se considerara que tiene tal atribución,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

resultaría inconstitucional la limitación propuesta, porque estaría afectando un principio básico, como es el de la "retribución justa" del trabajo que, en sus distintas formas, goza de la protección de las leyes, asegurando al trabajador condiciones dignas y equitativas de labor (art. 14 bis, Const. Nacional) . Sin perjuicio de lo expresado es de advertir que de todas maneras, por lo menos en Capital Federal y provincia de Buenos Aires, el honorario mínimo no sería de aplicación en ningún supuesto, pues actualmente para la afectación al régimen de bien de familia no se exige monto máximo alguno para vivienda familiar. En cuanto a las referidas exenciones tributarias, la intención parece correcta. Sin embargo, es también inconstitucional, pues el Congreso de la Nación no puede legislar en asuntos de competencia de los estados provinciales (art. 67, inc. 2° y 104, Const. Nacional y su doctrina).

Art. 12. - Los mandatarios, en los contratos que celebren, sobre lotes para vivienda única, serán solidariamente responsables en el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 2° - Incorpórense como artículos 13 y 14 de la ley 14005 los siguientes:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 13. - Sin perjuicio de los beneficios que acuerda esta ley rigen además, para los adquirentes de lote único para vivienda única, las disposiciones contenidas en los artículos 4º inciso e), 11 y 12. Las infracciones a esta disposición serán penadas con cinco veces la valuación fiscal de el, o los bienes de que se trate.

Artículo 13: Esta norma no se compadece, en manera alguna, con el ámbito de aplicación de la ley 14005. En efecto, el artículo proyectado extiende los efectos de las disposiciones contenidas en los arts. 4º, inc. e ), 11 y 12, a los supuestos de adquisición de lote "único" para "vivienda única".

En principio, corresponde señalar que, desde el punto de vista de la aplicación del precepto, es evidente que la ley no establece, ni indica, cómo puede saberse realmente que el adquirente está comprando "un solo lote" con la intención real y verdadera de construir su "única" vivienda, ya que ni siquiera se señala un plazo razonable para edificar. Debe tenerse presente que el espíritu de la ley 14005 fue dar un corte definitivo a los abusos originados en la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio debía ser satisfecho por "cuotas periódicas". Se pretendió evitar así que vendedores inescrupulosos perjudicaran los derechos de los adquirentes de dichos lotes, generalmente de humildes recursos. La norma proyectada no apunta ya a la venta de inmuebles en las condiciones señaladas, y por tanto) nada obsta la aplicación de las disposiciones comunes del Cód. Civil y no las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

particulares de la mentada  
ley.

Art. 14. - La presente ley es de orden público, complementaria del Código Civil, y comenzará a regir a los treinta días de su promulgación.

Artículo 3° - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

***ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES GANANCIALES DURANTE EL PERÍODO DE TRAMITACIÓN DEL JUICIO DE DIVORCIO Y DESPUÉS DE DISUELTA LA SOCIEDAD CONYUGAL(\*) (226)***

CARLOS H. VIDAL TAQUINI

- Presenta al disertante la escribana Silvia Farina.

DR. VIDAL TAQUINI - Una vez más agradecemos al Colegio de Escribanos de la Capital Federal su deferencia en invitarnos para exponer sobre temas de actualidad.

Vamos a tratar de hacer mérito de toda la juventud que la escribana Farina nos ha endilgado en el tema que en conjunto hemos precisado, cual es el de la administración y disposición de bienes gananciales durante la tramitación del juicio de divorcio y con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal que, teniendo por causa el divorcio, opera de pleno derecho conforme la preceptiva del art. 1306 del Cód. Civil.

Es válido hacer una síntesis de cómo y de qué manera se administran y se dispone de los bienes durante el matrimonio. No entraremos en ninguna disquisición doctrinaria en cuanto a la categorización del régimen de bienes después de la reforma introducida por la ley 17711 porque pensamos que mucho se ha debatido ya al cabo de los años de su vigencia, y que es más importante precisar cuál es el mecanismo primario de esa administración y de esa disposición.

Sabemos que la ley 17711 ha introducido una profunda reforma al régimen vigente hasta 1968. Nadie discutía que hasta entonces el régimen era de comunidad, y que el marido era el administrador legítimo de la sociedad conyugal. La mujer sólo tenía la posibilidad de administrar sus bienes propios en tanto y en cuanto revocase el mandato tácito de administración que presumía la ley 11357, e hiciese inscripción de esa revocación en el Registro de Mandatos, luego Registro Público de Comercio una vez desaparecido aquél, o cuando ella pidiese la separación de bienes. Sin perjuicio de ello, la mujer tenía la posibilidad de administrar los llamados "gananciales reservados"; es decir, aquellos que obtenía con el producto del ejercicio de profesión, industria, empleo, oficio, o comercio honestos,