

Aplicaciones actuales de las normas del contrato de permuta

María T. Acquarone y Pilar M. Rodríguez Acquarone*

I. Transferencia de terreno por unidades a construir

Cuando el propietario del terreno opta por tomar en pago departamentos a construir en el mismo edificio para el cual está realizando la operación, estamos ante un contrato atípico por el cual una de las partes se obliga a entregar una cosa, el inmueble sobre el que se va a construir el edificio, y la otra parte se compromete a entregar departamentos del edificio que va a construir, es decir, una cosa que materialmente no existe. Ello supone la celebración de un contrato atípico de naturaleza compleja, en el que el dueño del terreno transmitirá la propiedad del terreno a la otra parte contratante que, como contraprestación, se obliga a entregar la propiedad de una o varias unidades funcionales en el edificio que al efecto ha de construir en el referido terreno en un plazo determinado. El transmitente del terreno no adquirirá inmediatamente la propiedad de las unidades funcionales sino que lo que adquiere es un crédito que podrá exigir a la contraparte, consistente en el cumplimiento de las obligaciones tendientes a la *producción* de la cosa en los términos pactados en el contrato, y una vez concluida la transmisión de dominio mediante la entrega y la escritura transmisiva. Esta postura no es pacífica en la doctrina ya que algunos sostienen que se trata de un contrato de permuta.

Este contrato se rige por la amplia libertad de convenciones que permite el sistema jurídico por la cual se puede formular toda clase de contratos atípicos, mientras no sean contrarios a la moral y a las buenas costumbres.

* La parte I del artículo es de autoría de la escribana María T. Acquarone, y la escribana Pilar M. Rodríguez Acquarone es autora de la parte II.

Caracteres del contrato atípico

Se lo puede describir como un contrato bilateral, porque hay dos centros de interés, aun cuando los que intervengan sean más de una persona física o jurídica. Suele ocurrir que sean varias las empresas inversoras que se obliguen a construir el edificio. Siempre es un contrato oneroso, porque hay contraprestaciones equivalentes para cada una de las partes, que significan sacrificios y ventajas para cada una de ellas. Es consensual, ya que surte sus efectos propios desde que la voluntad fue expresada, todo lo cual lleva a la aplicación de los principios generales referidos a este tipo de contratos. Es formal porque se transfieren derechos reales. Es un contrato conmutativo, ya que las ventajas patrimoniales se conocen desde el comienzo. Se podría alegar que atento a que la construcción se puede o no llevar a cabo está sujeto a un *alea*, pero si aun cuando el contrato no prevea la circunstancia, siempre se puede hacer una evaluación económica de esta consecuencia lo que conforma un contrato conmutativo.

Es un contrato atípico, pues no se encuentra regulado y para analizar los efectos debemos recurrir analógicamente a la figura que más se acerque a su estructura. Por lo tanto, cabe el análisis de las similitudes para ver cuáles son las reglas a aplicar. Dice Spota que este contrato tiene elementos de la compraventa, de la sociedad, de la permuta y de la locación de obra material¹ y que se debe instrumentar denominándolo como canje de predio por unidades a construir.

[...] COMPARECEN _____, mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe [...]

Interviene el señor A en nombre y representación de Los Ladrillos S. A. en su carácter de presidente, como se acreditará más adelante, y la señora B por sí y EXPONEN: Que la señora B es propietaria del inmueble que se describe a continuación una FINCA ubicada en la Zona Norte de esta Ciudad, con frente a la calle MELTAN números DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO, entre la calle Cabrales y la calle Sucasa, edificada en el lote de terreno designado en el plano de subdivisión con el número VEINTINUEVE, el que es parte de los lotes CUATRO, ONCE y DOCE de la MANZANA A, de un plano anterior y mide:

1. SPOTA, Alberto G., *Tratado de locación de obra*, Buenos Aires, Depalma, 1982, Volumen I, pp. 200 y ss.

A) Según título, ocho metros seiscientos sesenta y un milímetros de frente al noreste; ocho metros sesenta y seis centímetros en su contrafrente al sudoeste por cuarenta y cuatro metros ochocientos sesenta y seis milímetros de fondo en el costado noroeste y cuarenta y cinco metros dos milímetros en el sudeste. SUPERFICIE TOTAL: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS. Linda por el Noreste con la calle Meltán; por el Noroeste con el lote veintiocho y fondos del lote veintidós; por el Sudoeste con fondos del lote catorce y por el Sudeste con el lote treinta del mismo plano de subdivisión. Por lo expuesto la señora B celebra un convenio por el cual transferirá el dominio recibiendo como contraprestación unidades funcionales a construir en el predio que transmite y que se registrá por las siguientes cláusulas.

Es conveniente realizar un preámbulo con los presupuestos del acuerdo que en este caso es el inmueble donde se va a realizar la edificación por lo que se describe el mismo con todos los datos que se requieren desde el punto de vista registral para una posterior inscripción del dominio a favor de la adquirente. Asimismo, es importante que se exprese la finalidad del acuerdo para una mejor interpretación de lo convenido.

Escritura de transferencia de dominio

PRIMERA: B transmite a favor de Los Ladrillos S. A. los derechos de propiedad, posesión y dominio que tiene y le corresponden sobre el inmueble descripto entregando al adquirente la posesión del mismo siendo aceptada de conformidad por la misma.

Para que sea posible la edificación se deberá transmitir el dominio del precio. Capítulo aparte son las garantías de quien transmite para obtener la contraprestación, ya que las prestaciones quedan cumplidas por parte de quien transmite el dominio del inmueble pero ello se analizará y convendrá por separado.

SEGUNDA: Los Ladrillos S. A., a título de contraprestación, se obliga a transmitir a la Sra. B los derechos de propiedad, po-

sesión y dominio de dos unidades funcionales a construir, del edificio que se construirá a su costa destinadas a vivienda, sitas en el piso cuarto del edificio que se construirá sobre el predio deslindado en la cláusula anterior, individualizadas en el plano que se citará con los números 20 y 21.

Si se finaliza la construcción, se realiza la escritura de transferencia de las unidades a favor de la transmitente y se da por cumplida la contraprestación. En estos supuestos se puede caracterizar al contrato como una verdadera permuta, con prestaciones diferidas ya que una vez realizada la entrega aparece como tal². Los problemas que tenemos que prever están relacionados con el incumplimiento de esta entrega, por lo cual no solo se deberá describir, mediante pliegos de especificaciones técnicas, cómo deben construirse las unidades que son la contraprestación sino describir todo lo atinente a la obra.

Si no se entregan las unidades, quedaría la transferencia de dominio sin contraprestación lo cual podría originar acciones por parte de la transmitente del terreno que tendría un privilegio. Si se tratara de una compraventa, lo tendríamos resuelto por medio de las reglas de falta de pago del precio. En ese supuesto creemos que, por analogía, debemos aplicarle las mismas reglas.

TERCERA: La construcción del edificio deberá realizarse con arreglo a las siguientes disposiciones: **I.** El edificio a construir contará de una planta baja y ___ pisos. Cada piso tendrá ___ unidades funcionales, con excepción de la planta baja donde se construirán dos locales de negocio, destinados a las siguientes actividades comerciales [...] **II.** Las unidades ___, cuyo dominio exclusivo se transmitirá a ___, serán realizadas de acuerdo a los planos y croquis que se adjuntan a la presente escritura, debiendo contar de las siguientes superficies: unidad funcional número ___: ___ metros cuadrados, unidad funcional número ___: ___ metros cuadrados, y unidad funcional número ___: ___ metros cuadrados. **III.** La dirección técnica de la obra estará a cargo del ingeniero ___, quien deberá emplear materiales de primerísima calidad, realizando los trabajos correspondientes con sujeción a los croquis y planos antes mencionados. Para el

2. De Hoz, Marcelo opina que este contrato es de permuta con prestaciones diferidas en el *Seminario de la Academia Nacional del Notariado*. Nuestra opinión es que frente al cumplimiento se configura la permuta pero no frente al incumplimiento.

caso en que el mencionado profesional no quisiere o no pudiere asumir la dirección técnica de la obra, se contratará al ingeniero _____. En su defecto, las partes deberán acordar quién realizará la construcción. **IV.** El proyecto podrá sufrir solo las modificaciones que puedan resultar de la aprobación definitiva de los planos o disposiciones de las autoridades de _____, siempre que no alteren sustancialmente el proyecto **V.** La obra deberá realizarse dentro de los 36 meses contados a partir de hoy. **VI.** _____ en ningún caso podrá reclamar a _____ el cobro por la diferencia de dinero originada en errores de apreciación, mayores costos, mayores trabajos, sea por materiales, mano de obra, provisiones o cualquier otra causal actual o sobreviniente. **VII.** En caso de divergencias en el transcurso de la construcción de la obra en cuanto a la interpretación de planos y proyectos, calidades de materiales empleados, atraso en los plazos previstos para cada etapa y todo aquello referido a la edificación será sometida a la decisión definitiva del ingeniero designado en esta escritura, o el que correspondiere, según lo acordado.

Se deben estipular las cláusulas que se asemejan a una locación de obra ya que las características de la obra y cómo debe estar realizada son parte esencial de este contrato. La doctrina, particularmente la española, ha dicho que no se puede desconectar la permuta de la obligación de construir ya que comporta un cambio por una cosa futura con prestación subordinada de hacerla comportando la actividad necesaria para la producción de la cosa que se espera como medio de posibilitar y realizar la prestación principal del adquirente del terreno y permutante de las unidades funcionales³.

CUARTA: Los Ladrillos S. A. se obliga a cumplir estrictamente con las normas edilicias y administrativas que exija el Código de Edificación y las demás normas vigentes durante el desarrollo de la obra proyectada, observando fielmente las reglas del arte y ejecutando todos los trabajos que sean necesarios.

Siempre la pretensión de quien quiere unidades funcionales a construir deberá estar de acuerdo con las normas de edificación que se relacionen con el derecho urbanístico. Sería

3. SERRANO CHAMORRO, María Eugenia, *Cambio de solar por edificación futura*, Navarra, Editorial Aranzadi, 2002.

impensable que se comprometieran en contraprestación unidades en un piso alto cuando las normas no permiten más de una determinada altura.

QUINTA: Finalizada la construcción del edificio, dentro del improrrogable plazo de ___ días, ___ deberá cumplir con las siguientes obligaciones: **I.** Someter el edificio al Régimen de la Propiedad Horizontal, previsto en la ley 13.512, y, en consecuencia, otorgar el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración. **III.** En el mismo acto, deberá transmitir a ___ el dominio exclusivo de las unidades funcionales números ___ a título de cumplimiento de la obligación contraída en esta escritura. **IV.** Hacer tradición de los referidos bienes. **V.** Tomar a su exclusivo cargo los impuestos, honorarios y demás gastos que se originen por la transferencia de las unidades antes descritas, y cualquier otro gasto u honorario que demande el cumplimiento de las obligaciones su cargo.

En los contratos de este tipo se debe pactar quién divide el edificio en propiedad horizontal, porque bien puede pasar que se le otorgue algún derecho al titular de los derechos de la obra a construir, lo que no es frecuente pero, como estamos ante un contrato que puede configurar un negocio entre titular del terreno y el que va a realizar la obra, hay que pensar en esta posibilidad.

SEXTA: Si transcurrido el plazo estipulado para la entrega no se hubieran entregado y escriturado las unidades funcionales, la transmitente señora B tendrá las siguientes opciones: a) Ejecutar el cumplimiento de este contrato y pedir judicialmente la escrituración de las unidades, o b) Requerir la suma de USD ___ en concepto de precio los que deberán ser abonados por ___ dentro de las 48 horas de serle requerido mediante notificación fehaciente. En ningún caso podrá reclamar el inmueble que se considera transmitido irrevocablemente renunciando a cualquier acción reivindicatoria que pudiera corresponderle.

El problema más complejo es respecto de las sanciones por el incumplimiento. En este ejemplo no se le permite a la

transmitente recuperar el inmueble, si en cambio se reglamenta la acción judicial que tiene para reclamar el cumplimiento.

SÉPTIMA: OPCIÓN DE RECOMPRA. En caso de que no se construya el edificio descrito o el Sr. B no cumpla con sus obligaciones, el Sr. A puede a su OPCIÓN comprar el inmueble descrito compensando el precio con la deuda de valor estipulada a su favor. Por medio de la presente la señora ____, los comparecientes.

En el caso se previó que la transmitente recupere el inmueble pero no mediante una cláusulas de resolución sino mediante la recompra, lo que implica que el dominio queda firme e irrevocable a nombre del titular de dominio y posteriormente se vuelve a transmitir en forma plena nuevamente a nombre de quien transmitió.

OCTAVA: Todas las prestaciones se considerarán plenamente compensadas al momento en que B otorgue las respectivas escrituras de dominio de las unidades proyectadas a favor de A, haciendo la tradición correspondiente de las mismas, totalmente libre de gravámenes y otros derechos reales, con los impuestos, tasas, contribuciones y expensas totalmente pagas a esa fecha.

Con el cumplimiento de las prestaciones es cuando más nos acercamos, en cuanto a su naturaleza, al contrato de permuta. No obstante, creemos que hay normas que se aplican y otras que no se pueden aplicar ya que tenemos por un lado la garantía de evicción del terreno sobre el que se realizó el edificio y por otro, la responsabilidad referida a los defectos de construcción. Si lo dado en cambio sufriera evicción, esta sería la misma ya que el edificio se asienta sobre el mismo terreno.

NOVENA: Habida cuenta de la reciprocidad de igualdad de los valores de las prestaciones estimadas anteriormente y de la íntegra satisfacción en este acto de la prestación a cargo de A, se establece de común acuerdo que B no podrá pretender el cobro de diferencia de dinero alguna originada en errores de apreciación, mayores costos, mayores trabajos, sea por materiales, mano de obra, provisiones o cualquier otra causal actual o sobreviniente

en la construcción de la obra proyectada.

Para el caso de cumplimiento, es importante que se pacte que ninguna de las partes deberá compensar nada a la otra o, por el contrario, si se entregaran más unidades que el valor que tiene el terreno, se deberá pactar la posibilidad del pago.

DÉCIMA: Ambas partes, de común acuerdo, designan al escribano don ___ con domicilio ___ a fin de suscribir el Reglamento y las escrituras mencionadas en la cláusula anterior, quien por medio fehaciente hará saber a las partes el lugar, día y hora de firma de las escrituras traslativas de las unidades y del Reglamento respectivo, con una antelación no inferior a cinco días corridos.

Siempre es conveniente que se nombre un profesional que actúe como árbitro si hubiera alguna discordancia técnica en la obra a construir

DÉCIMA PRIMERA: Los impuestos, honorarios y demás gastos que se originen por la transferencia del lote de terreno, producida en este acto, serán exclusivamente a cargo de B; mientras que aquellos que se originen en los planos de construcción, mensura, subdivisión, otorgamiento de Reglamento de Copropiedad y Administración, escrituras traslativas de dominio de las unidades prometidas y todo otro gasto u honorario que demande el cumplimiento de la obligación a cargo de Los Ladrillos S. A., deberán ser soportados exclusivamente a su costo.

También pertenecen al grupo de reglamentos que no son esenciales al contrato pero que conviene dejar aclaradas para evitar conflictos.

DÉCIMA SEGUNDA: Las partes, de común acuerdo, pactan que en caso de divergencias en la marcha de la construcción de la obra en cuanto a la interpretación de planos y proyectos, calidades de materiales empleados, atraso en los plazos previstos para cada etapa y todo aquello referido a la edificación proyectada será sometido a la decisión del ingeniero ___, quien deberá emi-

tir su opinión por escrito dentro del plazo de 10 días corridos de consultado, siendo su fallo apelable judicialmente.

Como la construcción de un edificio conlleva varias cuestiones que se deben resolver sobre la misma edificación, es importante que se sometan a un juicio supuestamente imparcial como puede ser la intervención de un tercero ajeno a los intereses de ambas partes.

DÉCIMA SEGUNDA: Queda expresamente prohibida la transferencia o cesión de los derechos, acciones y obligaciones de B salvo que A lo autorice expresamente.

El carácter de adquirente de unidades funcionales se considera un contrato personal, aunque nada impide que se pacte la prohibición y la posibilidad amplia para el mismo de ceder sus derechos.

DÉCIMA TERCERA: La adquirente DECLARA: a) Que acepta la transferencia de dominio que ___ efectúa a su favor; y b) Que se encuentra en posesión del inmueble por tradición verificada en el día de la fecha sin oposición de terceros.

La aceptación es fundamental para configurar el contrato y la transmisión del derecho real de dominio, quedando expresado el modo en que adquirió la posesión.

DÉCIMA CUARTA: Ambas partes DECLARAN: a) Que se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales de ___; b) Que renuncian a repetir el inmueble dado en cambio, c) Que una vez cumplidas cada una de las obligaciones asumidas en esta escritura, nada más tendrán que reclamarse entre sí por concepto alguno.

Es conveniente pactar la prórroga de jurisdicción ya que hay obligaciones pendientes. En esta cláusula además se establece el carácter de la transmisión en forma irrevocable. Podría estipularse lo contrario, es decir, que hasta que no se den por cumplidas las prestaciones, no se considerará irrevocable el do-

minio, pero ello va a depender de cómo se encararon las garantías del cumplimiento

Hipoteca en garantía de las obligaciones de hacer

Las obligaciones de hacer contraídas por el adquirente pueden ser garantizadas de diversas formas: o bien transfiriendo el bien inmueble a un fiduciario mediante un contrato de fideicomiso por el cual se entregará el inmueble al finalizar la obra o bien mediante un gravamen sobre el mismo inmueble que se transfiera a efectos de ejecutar ante el incumplimiento el gravamen hipotecario. Nos encontramos con una hipoteca que garantiza obligaciones de hacer.

DÉCIMA QUINTA: En garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas y sin perjuicio de responder con todo su patrimonio, el Sr. B grava a favor de A con derecho real de hipoteca en primer grado el inmueble deslindado en la cláusula primera de este contrato, sito ___ A los efectos previstos por el art. 3109 del Código Civil se estima en la suma de \$ ___ el valor de las obligaciones garantizadas. La hipoteca subsistirá hasta la escrituración y entrega de las unidades funcionales prometidas por la presente. A su vez y con relación a la hipoteca por este acto instrumentada, las partes pactan: a) Que la misma es divisible, y una vez construidas las unidades proyectadas, se aplicará únicamente sobre las mismas liberando al lote y al resto de las unidades; y b) Que el señor B se reserva el primer rango de hipoteca sobre el inmueble descripto, pudiendo constituir dicho derecho una vez construido el ___ pasando la hipoteca constituida en este acto al segundo grado de privilegio.

El Código Civil en el artículo 3109 reglamenta que no puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada, pero si el crédito es eventual o si consiste en un hacer o en un no hacer, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca. El acto constitutivo de la hipoteca debe contener las designaciones respecto

de deudor y acreedor, la fecha y la naturaleza del contrato a que accede y el archivo en que se encuentra; la situación de la finca y sus linderos; y la cantidad cierta de la deuda –art. 3131 del Código Civil–. El monto que se consigna en la cláusula es el importe máximo que se encontrará garantizado por la hipoteca. Esto es independiente del monto de la obligación que pueda resultar para el deudor como consecuencia del incumplimiento, el que resultará de la aplicación de las estipulaciones del contrato de locación de obra. Si el importe fuera menor que el monto del gravamen, la ejecución se iniciaría por este importe. Si, por el contrario, excediera el monto del gravamen, la deuda gozaría de privilegio hipotecario por este importe y carecería de garantía por el resto.

Y quien autoriza hace constar: **I.** Que le pertenece el inmueble al transmitente por ____, que efectuó siendo del mismo estado civil ____, a ____, el día __ de __ de __, mediante escritura pública número __, pasada al folio __, autorizada por el escribano __, __ del Registro Notarial número __ de __, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, el día __ de __ de __, bajo __ **II.** Que de los certificados números __ -inhibiciones- y __ -dominio-, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, el día __ de __ de __, surge que no se encuentra anotada inhibición alguna a nombre del enajenante y, además, que el inmueble obra inscripto en la forma relacionada, sin registrar gravámenes, restricciones, ni interdicciones. **III.** Que con los certificados administrativos, que oportunamente serán librados, deberá quedar acreditado que no se registran deudas en relación al inmueble por impuestos, tasas y demás contribuciones, cuya percepción corresponda a la Dirección General de Rentas de __ **IV.** Partida Inmobiliaria __ Valuación Fiscal __

Hasta acá las constancias notariales correspondientes a las transferencias de dominio, es decir, el título inscripto a la vista, los certificados registrales y administrativos que corresponden a cualquier transferencia de dominio.

V. Que corresponde retener la suma de \$__ en concepto del pago de Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.

Se debe retener y pagar el impuesto correspondiente si se trata de persona física como en el caso. No corresponde retener para el pago si se tratare de una persona jurídica, ya que está contemplado expresamente en las resoluciones de ganancias.

VI. Que retengo para el pago del Impuesto de Sellos ____

Siguen las demás constancias que corresponden a la transmisión de bienes inmuebles.

II. Transferencia de acciones por inmueble

Veremos dos casos en los que se ceden acciones de sociedades anónimas como contraprestación de la permuta.

1) En el primer caso, se permutan acciones por un inmueble. Se trata de dos personas que son titulares de dominio de un terreno ubicado en la Provincia de Buenos Aires, y les interesa tener unidades funcionales en otra ubicación, en la Ciudad de Buenos Aires. Por lo tanto, *Guadalupe Treg* y *Estrella Treg* permutan el terreno del cual son propietarias por acciones de una sociedad La Higuera S. A. que ha construido en la Ciudad de Buenos Aires. Estas acciones fueron totalmente integradas por *Juan Pal* quien ha cumplido con todos los convenios de aporte para realizar la edificación. Se permuta el terreno de las Treg por las acciones integradas que tienen derecho a la adjudicación de dos unidades funcionales. En el ínterin y ya que han transmitido el dominio del terreno, se hipoteca en garantía de la entrega efectiva de las unidades funcionales.

Se contemplan los siguientes negocios jurídicos: 1) Se cancela un usufructo, 2) Se permutan acciones por inmueble y 3) Se constituye la obligación de un tercero que es la empresa constructora a entregar y escriturar las unidades a las accionistas.

En estos casos, en que se ceden acciones de sociedades anónimas, hay en miras un negocio subyacente que va mas allá de la voluntad de obtener los títulos representativos de las acciones que se adquieren, y de la obtención de ganancias del ejercicio; lo que se tiene en miras no es solo la producción de la actividad de la empresa sino algo más que es la adjudicación

final del departamento construido y entonces es muy importante especificar el modo que la empresa tendrá que desarrollar el objeto y cumplir con la obligación específica.

Si no se explicita, al ser un negocio innominado, se aplicarán solo las normas que regulan la cesión de acciones y la verdadera intención de las partes no tendrá interpretación posible en caso de incumplimiento o conflicto. Se debe exteriorizar la finalidad que es la intención de las partes, para no perder, en la redacción del contrato, la esencia de lo que las partes quieren lograr.

2) En el segundo supuesto se realiza una cesión de derechos hereditarios por la cesión de acciones, con lo cual se trata de un trueque de derechos por un bien cuya materialidad se discute en doctrina. Hay derechos hereditarios con la enumeración de ciertos bienes que componen la herencia que se transmiten a cambio de otros bienes que no componen la herencia, por ser bienes propios de la cedente, cónyuge del fallecido, que consisten en acciones de una sociedad anónima.

En el caso que tratamos la tenencia de las acciones de la sociedad anónima implica un cambio radical en el control social, a pesar de que se transfiere el 50 por ciento del capital social, ya que se trata de las acciones que tienen el control. Por lo tanto, hay renunciaciones de directores y síndicos, hay aprobación de la gestión de los salientes, hay renunciaciones a iniciar acciones contra la sociedad en su calidad de socia como de parte de los directores, y también hay indemnizaciones y despidos laborales, un verdadero caso de venta de empresa.

Respecto a los pasivos ocultos, también podrían preverse cláusulas de garantía que configuren y contextúen la obligación del cedente por el activo y pasivo de la sociedad y asimismo que la garanticen. Las garantías por los pasivos ocultos podrían variar entre la constitución de hipoteca sobre algún bien de los vendedores, o también un depósito bancario o notarial o un fideicomiso, a los efectos de depositar el dinero estipulado para descontar de posibles futuros pasivos que pudieran llegar a aparecer o que las partes estiman por prudencia o por cierto grado de probabilidad que pudieran llegar a plantearse a la sociedad y que no pueden ser ciertamente establecidos en el rubro pasivos, es decir, son eventuales, contingentes u *ocultos*.

3) Por último también podría darse el caso de aporte de

inmueble por aumento de capital y la contraprestación de la sociedad, en ese caso, sería las acciones que se aumentan.

Ese caso es más simple, y la sociedad constructora sería la obligada a construir y a adjudicar al socio aportante las unidades que se pacten. Y también el inmueble podría ser la garantía de la obligación de construir y adjudicar en tiempo y forma.

Pero este caso no se desarrolla en el presente trabajo, porque si bien se aplican las reglas de la permuta, el negocio jurídico está tipificado como una transferencia a título de aporte para aumentar el capital social. La sociedad, como contraprestación, entregaría las acciones que representan el capital que aumenta. Y lo aconsejable y necesario desde todo punto de vista, ya que estamos abordando negocios mixtos, es explicitar en las cláusulas del contrato, cuáles son las obligaciones, y plazos de las partes contratantes a desarrollarse en el tiempo y bajo qué modalidades y condiciones.

Proyecto de escritura del caso 1

ESCRITURA NÚMERO UNO. CANCELACIÓN DE USUFRUCTO y PERMUTA. Marcelo TREG, Guadalupe TREG, Estrella TREG a favor de Juan PAL. Compromiso de "La Higuera SOCIEDAD ANÓNIMA". CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los veintinueve días del mes de enero de dos mil nueve, ante mí escribana autorizante, comparecen, por una parte, el señor Marcelo TREG, italiano, nacido el 17 de septiembre de 1944, cédula de identidad expedida por la Policía Federal número 9.951.637 y documento nacional de identidad número 93.199.009, CUIT número 20-93199009-9, casado en primeras nupcias con Laura Sampaglione, domiciliado en la calle Pareja número 4535 de Florida, Provincia de Buenos Aires; por la otra parte, la señorita Guadalupe TREG, argentina, nacida el 13 de julio de 1968, documento nacional de identidad número 20.617.489, CUIL número 27-20617489-2, soltera, hija de Marcelo TREG y de Laura Sampaglione, domiciliada en la calle Pareja número 4535 de Florida, Provincia de Buenos Aires; por una tercera parte, la señora Estrella TREG, italiana, nacida el 6 de enero de 1950, documento

nacional de identidad número 93.181.888, CUIL número 27-93 181888-7, casada en primeras nupcias con Pedro Picapedras, domiciliada en la calle Ciudad de la Paz número 1701, Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires y por una tercera parte Juan PAL, argentino, nacido el 29 de enero de 1969, con documento nacional de identidad número 20.667.002, domiciliado en avenida Córdoba 817, piso 8 B, de esta Ciudad. Y por una cuarta parte, el señor Joaquín PAL, argentino, nacido el 23 de enero de 1966, con documento nacional de identidad número 16.887.990, domiciliado en avenida Córdoba 817, piso 8 B de esta ciudad. Los comparecientes son personas mayores de edad y a quienes identifico, conforme al artículo 1002, inciso c, del Código Civil, por la exhibición de los documentos de identidad que se individualizan *ut supra* y de los que en fotocopias autenticadas acompaño a la presente. *INTERVIENEN todos los comparecientes* por sus propios derechos excepto el señor Joaquín PAL quien concurre en nombre y representación en su carácter de presidente de la sociedad que gira bajo la denominación de La Higuera S. A., con domicilio legal en la calle avenida Córdoba 817 piso 8 B de esta ciudad, lo que acredita y más adelante se relacionará, manifestando que la representación invocada se encuentra vigente y no le ha sido revocada ni limitada en forma alguna, y EXPRESAN:

I) CANCELACION DE USUFRUCTO: El señor Marcelo TREG manifiesta: PRIMERO: Que por escritura número 012 de fecha 20 de enero de 2004 otorgada al folio número 32 por ante este Registro y Protocolo, donó sin cargo ni condición alguna reservándose el usufructo vitalicio y gratuito, a su hija Guadalupe TREG, la nuda propiedad de la una mediava parte indivisa de la finca sita en Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle (87C) CIUDAD DE LA PAZ números MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO/VEINTITRÉS entre las de (32b) Quintana y (32c) Alvear, edificada en el lote de terreno designado según su título con el número VEINTE de la manzana letra "G" y cuyas medidas, linderos, superficie y demás circunstancias se reproducirán más adelante.

SEGUNDO: Que por la presente CANCELA en este acto el usufructo vitalicio y gratuito que poseía sobre el inmueble relacionado precedentemente.

II) PERMUTA: Las comparecientes Guadalupe TREG y Estrella TREG manifiestan: PRIMERO: Que son las únicas titulares y en condominio del siguiente inmueble: INMUEBLE sito en Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle (87 C) CIUDAD DE LA PAZ números MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO/ VEINTITRÉS entre las de (32 b) Quintana y (32 e) Alvear, edificada en el lote de terreno designada según su título con el número VEINTE de la manzana letra "G" el que mide: diez metros de frente al sudoeste por treinta y cuatro metros veinticinco centímetros de fondo, o sea una superficie total de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, lindando: por su frente al sudoeste con calle Ciudad de la Paz; al noroeste con el lote veintiuno; al noroeste con fondos del lote doce; y por el sudeste con fondos de los lotes diecisiete, dieciocho, diecinueve y parte del lote dieciséis. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción IV, Sección E, Manzana 23, Parcela 14. PARTIDA INMOBILIARIA número: 4.902. VALUACIÓN FISCAL: Total: \$190.808,00. SEGUNDO: La señoras Estrella TREG y Guadalupe TREG transfieren a título de PERMUTA a Juan PAL el inmueble sito en CIUDAD DE LA PAZ número MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS de Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, y asimismo y como contraprestación, Juan PAL transfiere a título de PERMUTA a la señoras Guadalupe TREG y Estrella TREG, *60.000 acciones* nominativas no endosables de \$1 valor nominal cada una y de un voto por acción de la sociedad que gira bajo la denominación de "La Higuera SOCIEDAD ANÓNIMA", inscrita en la Inspección General de Justicia bajo el número 887, tomo de sociedades por acciones, con fecha 15 de abril de 1976. TERCERO: Ambas partes se transfieren entre sí y recíprocamente el derecho real de dominio y todos los derechos inherentes al inmueble y las acciones descriptas precedentemente y a la posesión del inmueble y de los títulos representativos de las acciones transferidas; responden recíprocamente por la evicción y vicios redhibitorios y, consecuentemente, declaran: a) Que no se encuentran inhibidas para disponer de sus bienes; b) Que lo permutado no reconoce hipotecas, embargos, ni otros derechos reales; c) Que los inmuebles se permutan con los impuestos, tasas y contribuciones pagos al día; que las acciones no se encuentran afectadas

por derechos personales ni reales y que se hallan integradas en su totalidad no debiéndose suma ni obligación alguna a la sociedad; d) Que se encuentra en posesión material de lo adquirido; e) Que no han suscripto boleto de permuta para esta operación; f) Que se conocen entre sí y que han arreglado entre ellas los pagos, incluso los atrasados, accesorios, multas y/o recargos correspondientes a los servicios de agua, gas, luz y teléfono, del inmueble permutado, eximiendo expresamente en este acto a la escribana autorizante de toda responsabilidad al respecto; g) *Que asignan al inmueble y a las acciones permutada valores equivalentes y los fijan en la suma de PESOS TRESCIENTOS VEINTE MIL*; h) Que renuncian expresamente en este acto y en forma recíproca al derecho de repetir el inmueble transmitido, y las acciones objeto de la presente transferencia, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que pudieran corresponder. i) Que la sociedad La Higuera S. A., a través de su representante, se notifica en este acto, conforme al artículo 215 de la Ley de Sociedades, y a los efectos de tomar nota en el Registro de Acciones de la Sociedad, y expresa su conformidad y aceptación respecto a la manifestación de la cedente de que no debe suma ni obligación alguna a la sociedad. j) Manifiesta asimismo la sociedad y la parte transmitente de las acciones, que las acciones se encuentran totalmente integradas, son de libre disponibilidad, no registran gravamen alguno y no han sido caucionadas bajo ningún tipo de contrato. k) Las partes manifiestan que obtienen por medio de esta permuta la propiedad sobre el 33 por ciento (33%) del capital social de la sociedad, con los bienes inmuebles y muebles que se detallaron en el Anexo I del contrato en el estado en que se encuentran. l) Asimismo las partes manifiestan que los transmitentes de las acciones han presentado y entregado a los compradores las renunciaciones firmadas a todo reclamo que pudieran tener contra la sociedad por cualquier causa u origen en su carácter de accionistas. CUARTO: ASENTIMIENTO CONYUGAL: Los transmitentes manifiestan que no es necesario el asentimiento conyugal requerido por el artículo 1277 del Código Civil por ser bienes propios, no ser asiento del hogar conyugal ni existir hijos menores y/o incapaces. QUINTO: La sociedad La Higuera S. A., a través de su representante, señor Joaquín PAL, se compromete a: 1. Adjudicar a las accionistas, señoras Guada-

lupe y Estrella TREG, dos unidades funcionales ubicadas en el piso sexto y dos cocheras cubiertas, según las especificaciones técnicas y plano que se adjunta a la presente que se identifican como 6 A y B y cocheras 11 y 12 del inmueble sito en la calle YERBAL 123 DE ESTA CIUDAD. 2. Entregar dichas unidades en condiciones de habitabilidad en el plazo de un mes a contar de la fecha. 3. Escriturar dichas unidades una vez aprobado el plano de subdivisión por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y confeccionado el Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo. Se estima en el plazo de 4 meses, plazo que se considera improrrogable, salvo causas de fuerza mayor no imputables a La Higuera S. A, a contar de la fecha de hoy.

SEXTO: En garantía del cumplimiento de las todas las obligaciones suscriptas por la sociedad La Higuera, el señor Juan Pal constituye *hipoteca en primer grado de privilegio* sobre el inmueble sito en la calle YERBAL 123 DE ESTA Ciudad, (*descripción del inmueble*) del que es propietaria la sociedad, por la suma de PESOS TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$320.000.) a favor de las transmitentes señoras Guadalupe TREG y Estrella TREG, cuyos datos constan en el encabezamiento de la presente escritura y quienes aceptan en este acto el derecho real constituido a su favor. SÉPTIMO: La hipoteca subsistirá hasta el otorgamiento de la escritura transmisiva de dominio de las unidades a favor de las señoras TREG, salvo el supuesto de incomparecencia de las adquirentes, en cuyo caso Juan Pal, podrán ejercer el derecho de exigir la extinción del gravamen. OCTAVO: Cada día de atraso en la entrega de las unidades terminadas, en condiciones de habitabilidad y/o cada día de atraso en la escrituración una vez concluida la obra, generará una multa diaria de USD 50 (cincuenta dólares estadounidenses billetes) a favor de las señoras Treg. La garantía hipotecaria garantiza asimismo estas sumas a devengarse en concepto de multa. NOVENO: En caso de ejecución las acreedoras, señoras Treg, podrán solicitar la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, por el martillero que ellas designen. La base estará dada por la suma estipulada en el presente de pesos trescientos veinte mil (\$320.000). Las acreedoras señoras Treg podrán retener en su poder la primera copia inscrita de la presente escritura. Y yo, la autorizante, con los elementos aportados por los comparecientes y los certificados expedidos

por el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo los números 1904752/1, 89999888/3 y 1904326/8 y 1904754/9 de dominio e inhibiciones, ambos de fecha 9 de Diciembre de 2008. HAGO CONSTAR: I) TÍTULO: Que lo permutado les corresponde: a) *El inmueble de la calle CIUDAD DE LA PAZ 1223 de Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires*: a.1) Por escritura de donación con reserva de usufructo que hubiere efectuado don Leopoldo TREG y Zara Solfa a sus hijos Estrella TREG y Marcelo TREG número 94 de fecha 15 de Febrero de 1990 otorgada al folio número 179 por ante el escribano Carlos Faus del Registro Notarial número 8 de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 6 de Mayo de 1990 en la Matrícula [...]. a.2) Por escritura de cancelación del usufructo relacionado *ut supra* y donación con reserva de usufructo de la una mediava parte indivisa que hubiere efectuado don Marcelo Treg a favor de su hija Guadalupe TREG número 012 de fecha 20 de enero de 2004 otorgada al folio número 32 por ante este Registro y Protocolo, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 31 de Enero de 2005 en las Matrícula [...]. b) Las acciones permutadas por haberlas recibido por donación de su padre Ernesto Pal, lo que fuera celebrado por escritura de fecha 15 de noviembre de 1980, ante el escribano Panzurio al folio 880 del registro Notarial 15 de esta Ciudad. c) El inmueble de la calle Yermal 123 de esta ciudad le corresponde a la sociedad La Higuera S. A. según escritura de compraventa de fecha 22 de agosto de 2006, por escritura número 88 ante este mismo Registro y protocolo 2006, inscripto en la matrícula fr 4-5555 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires.

II) INFORME REGISTRAL: El dominio consta inscripto a nombre de la partes tal como se da por reproducido *ut supra*, no registrándose inhibiciones a su nombre. Lo enajenado no reconoce hipotecas, embargos, gravámenes, restricciones ni interdicciones un USUFRUCTO vitalicio a favor del señor Marcelo TREG constituido por escritura número 012 de fecha 20 de enero de 2004 otorgada al folio número 32 por ante este Registro y Protocolo, el que ha sido CANCELADO *ut supra*.

IMPUESTOS: III) IMPUESTO DE SELLOS. Se retiene la suma de NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS que serán abonados en término de ley. IV) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA: Se retiene

la suma de CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS que serán abonados en término de ley. *CERTIFICADO DE CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES*: Con motivo de la reciente reforma respecto del Procedimiento, Negociación, Oferta y Transferencia de Bienes Inmuebles (COTI) impuesta por la Resolución General 2371/07 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, para las escrituras que se efectúen a partir del 1º de marzo de 2008, la cual fue puesta en vigencia a partir del 1º de abril del año 2008, se deja expresa constancia que se adjunta la constancia a la presente escritura. LEO a los comparecientes por su opción, quienes la otorgan y firman ante mí, doy fe.

Proyecto de escritura del caso 2

ESCRITURA NÚMERO DOS. PERMUTA. DERECHOS HEREDITARIOS POR ACCIONES DE “ESTABLECIMIENTO DON JORGE SOCIEDAD ANÓNIMA” Beatriz Angélica CRAZ a favor de Patricio SÁNCHEZ. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a veintidós días del mes de mayo de dos mil nueve, ante mí, escribana autorizante, comparecen por una parte: la señora *Beatriz Angélica CRAZ*, argentina, nacida el 2 de enero de 1938, viuda de sus primeras nupcias con Mario SÁNCHEZ, hija de Julián Francisco Craz y de Constancia Luisa Guy, con documento nacional de identidad número 4.228.554, con CUIL 27-04228554-8, domiciliada en la calle Alsina 291 de esta Ciudad y por la otra parte: el señor Patricio SÁNCHEZ, argentino, nacido el 17 de marzo de 1968, casado en primeras nupcias con Mariana Pérez, hijo de Mario Sánchez y de Beatriz Angélica Craz, con documento nacional de identidad número 21.199.085, con CUIL 27-21199085-3, domiciliado en Barrio Roque Azzolina, casa número 34, ciudad de Puerto Madryn, Viedma, Provincia de Chubut. Los comparecientes son personas mayores de edad, y de mi conocimiento por haberlos individualizado, doy fe. *INTERVIENEN ambos por sus propios derechos y expresan*: PRIMERO: Que Beatriz Angélica CRAZ y Patricio Sánchez son únicos herederos de su esposo y padre respectivamente, Mario SÁNCHEZ, cuya sucesión en autos “SANCHEZ, MARIO s/ Sucesión *ab intestato*” se encuentra en trámite por ante el Juzgado Nacio-

nal de Primera Instancia en lo Civil N° 1, Secretaría Única de esta Ciudad de Buenos Aires. SEGUNDO: El señor Patricio SÁNCHEZ CEDE a título de PERMUTA a su madre Beatriz Angélica CRAZ todos los derechos patrimoniales, acciones y obligaciones hereditarios que tiene y le corresponden en la sucesión de su padre, y que se compone de los siguientes bienes: 1) la FINCA identificada como CASA HABITACIÓN número 291, con frente a la calle Olazábal 1889, entre las de Olleros y Enrique Martínez, de la Ciudad de Buenos Aires, con las siguientes medidas y linderos y superficie: al noroeste 31,10 metros; al noreste 28,70 metros, lindando con la calle Jorge Newbery; al este 4,84 metros, lindando con la ochava; al sudeste 17,35 metros, lindando con la calle Olegario V. Andrade; y al sudoeste, 39,56 metros, lindando con las parcelas 4 y 6, lo que hace una superficie total de OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción II, Sección H, Manzana 6, Parcela 3. Número de Partida: 161.095. Valuación fiscal: CIEN MIL PESOS. Todo lo cual fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula 17.021, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires. 2) El automotor marca Dodge año 2008, modelo 1500, dominio FHF 476. Faculta a la cesionaria o a quien esta designe, a que en forma indistinta la representen a los efectos de suscribir los formularios y en especial el formulario 08, declaraciones juradas, y cualquier instrumento público o privado que exija el Registro de la Propiedad Automotor a los efectos de inscribir la cesión realizada. Valuación fiscal del automotor: diez mil pesos. TERCERO: Como contraprestación, la señora Beatriz Angélica CRAZ transfiere a título de permuta 6000 acciones nominativas no endosables de un peso valor nominal cada una y de un voto por acción de la sociedad que gira bajo la denominación de ESTABLECIMIENTO DON JORGE SOCIEDAD ANONIMA, cuyos títulos representativos, el señor Patricio SÁNCHEZ recibe en este acto de conformidad. La señora Beatriz Angélica CRAZ manifiesta que las acciones que en este acto cede revisten el carácter de propias por haberlas adquirido con anterioridad a la celebración del matrimonio con el señor Mario Sánchez lo que consta en la documentación que exhibe en sus originales y lo que asimismo obra registrado en el registro de acciones/accionistas de la sociedad. Continúa

declarando: que las acciones se encuentran totalmente integradas, son de libre disponibilidad, no registran gravamen alguno y no han sido caucionadas bajo ningún tipo de contrato. De conformidad con lo acordado, el señor Patricio Sánchez obtiene por medio de esta permuta la propiedad sobre el cincuenta por ciento (50%) del capital social de la sociedad, con los bienes inmuebles y muebles que se detallaron en el Anexo I del Contrato en el estado en que se encuentran. La parte cedente de las acciones de la sociedad Establecimiento Don Jorge Sociedad Anónima ha presentado y entregado al adquirente la renuncia firmada a todo reclamo que pudiera tener contra la sociedad por cualquier causa u origen en su carácter de accionista. Los directores ___ y síndico suplente ___ han presentado y entregado a la sociedad las renunciaciones firmadas a sus cargos y a todo reclamo que pudieran tener contra la sociedad por cualquier causa u origen en sus respectivos caracteres de directores y síndico suplente. El adquirente, señor Sánchez, y el otro accionista de la sociedad, señor ___, celebran simultáneamente con este acto una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, mediante la cual aprueban las renunciaciones presentadas por los directores ___ y síndico suplente ___ y se remueve al síndico titular ___, se aprueban sus gestiones a la fecha de cierre y se designan nuevos directores y síndicos titular y suplente de la sociedad. La parte cedente de las acciones objeto de la presente permuta ha procedido a despedir a todo el personal dependiente de la sociedad. De conformidad a lo pactado entre las partes, la cedente ha abonado las indemnizaciones por despido ___, todo lo que consta en las liquidaciones finales correspondientes. CUARTO: El Cesionario acepta la cesión realizada a su favor. QUINTO: La sociedad se notifica de la transmisión de acciones realizada a favor del señor Patricio Sánchez, lo que obra en el documento que se adjunta a la presente. SEXTO: *Ambas partes, cedente y cesionario*, eximen a la escribana autorizante de las inscripciones respectivas asumiendo la obligación de efectuarlas en forma personal y manifiestan que han sido debidamente asesorados en cuanto a las consecuencias de la presente declaración. SÉPTIMO: Las partes declaran que los bienes permutados representan valores equivalentes y en tal estiman las prestaciones en la suma de *pesos QUINIENTOS MIL*. En este estado HAGO CONSTAR: Con los

certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, bajo los números 1-0507827/1 de fecha 28 de abril de 2009 y 1-0578656/3 de fecha 7 de mayo de 2009, acredito que la cedente no ha hecho otras cesiones de derechos hereditarios y que el causante no se encontraba inhabilitado para disponer de sus bienes. Con el certificado de dominio del automotor se deja constancia que el mismo no se encuentra gravado ni afectado por restricciones y que se encuentra inscripto su dominio a favor del transmitente. Asimismo con el certificado de inhabilitaciones expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires número 898.765, de fecha 7 de mayo de 2009 dejo constancia que la parte transmitente de la acciones no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes. CERTIFICADO DE CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: Con motivo de la reciente reforma respecto del Procedimiento, Negociación, Oferta y Transferencia de Bienes Inmuebles (COTI) impuesta por la Resolución General 2371/07 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, para las escrituras que se efectúen a partir del 1º de marzo de 2008, la cual fue puesta en vigencia a partir del 1º de abril del año 2008, se deja expresa constancia que se adjunta la constancia a la presente escritura. Impuesto de Sellos: se retiene a las partes, la suma de PESOS CUATRO MIL que será abonado en términos de ley.

LEO a los comparecientes, por su opción, quienes la otorgan y firman ante mí, doy fe.