

39 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

CONCLUSIONES

TEMA 8 – OBLIGACIONES

Obligaciones en moneda extranjera. La ubicación de los arts. 765 y 766 en el Título Tercero “Derechos Personales”, Título I “Obligaciones en general”, Capítulo 3 “Clases de Obligaciones”, Parágrafo 6* “Obligaciones de dar dinero” CCyCN, determinan el tratamiento de las obligaciones de dar moneda que no sea de curso legal entre las dinerarias. El texto del art. 765 identifica “dinero” con “moneda”, sea ésta de curso legal o no en la República. La utilización como sinónimos de ambos vocablos es inequívoca en varias normas del CCyCN. No existe restricción para contratar en moneda extranjera, conforme surge de los arts. 765, 772. La moneda extranjera es dinero, aunque no sea de curso legal en el país, y ello explica que el precio de una compraventa pueda fijarse en moneda extranjera, en cumplimiento con la exigencia de contraprestación dineraria en este contrato (art. 1123 del CCCN). Como la moneda extranjera es dinero, en los derechos reales de garantía, el monto del gravamen puede expresarse en moneda extranjera (art. 2189 del CCyCN que establece: “el monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero”). Lo pactado entre las partes es de cumplimiento obligatorio.

El contrato que prevé el cumplimiento de la obligación de dar sumas de dinero en moneda extranjera es válido y exigible y no puede verse ninguna lesión a un principio de orden público.

La forma liberatoria que surge del art. 765 segundo párrafo del CCyCN no comporta una disposición de orden público. Del texto surge que el deudor “puede” desobligarse dando el equivalente en moneda de curso legal y no que “debe” hacerlo. Es una norma supletoria, porque en principio todas las normas del CCyCN que regulan las obligaciones y los contratos son supletorias y no imperativas. En consecuencia el deudor puede renunciar de manera expresa o implícita, a través del acuerdo que imponga el pago en una determinada moneda sin curso legal (art. 944 CCyCN). Recomendamos que se incluyan en el contrato como obligación facultativa, a elección del acreedor (art. 780 CCyCN), el pago en pesos a un tipo de cambio que le permita al acreedor la compra de la moneda extranjera adeudada en una plaza exterior donde la adquisición no esté restringida.

Bienes y cosas. La individualización y la determinación de los bienes es un recaudo indispensable en los actos jurídicos causales de adquisición, modificación y extinción de derechos reales o personales instrumentados en la escritura pública. El artículo 305 inciso c) del CCyCN, expresa que la escritura pública debe contener, la individualización de los bienes que constituyen objeto del acto jurídico.

Vivienda. El régimen de vivienda en el CCyCN (arts. 244 al 256) reemplaza al de “bien de familia” y tiene por fin proteger la vivienda de la persona humana, tenga o no familia. **Legitimados** para afectar son: 1) el titular de dominio; 2) los condóminos, en forma conjunta sin necesidad de ser parientes

entre sí; 3) el juez en los supuestos legales. No es necesario el asentimiento conyugal (art. 456) para la afectación sea el inmueble propio o ganancial.

Beneficiarios. El Código incorpora al conviviente como uno de los posibles beneficiarios.

La habitación efectiva: *se exige que al menos uno de los beneficiarios habite en el inmueble, tanto para la afectación, como para que los efectos subsistan.*

Inscripción. La afectación a vivienda debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, con la prioridad temporal que rige la Ley Nacional 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble. La inscripción tiene efectos declarativos.

Subrogación. El régimen de protección de la vivienda permite la subrogación a la nueva vivienda adquirida. Interpretamos que se extiende al caso de otro inmueble de titularidad del constituyente beneficiario. Por la subrogación gozará del beneficio con efecto retroactivo. Debe dejarse constancia expresa de la reserva de sustituir/subrogar el beneficio de la afectación en la oportunidad de la desafectación. La subrogación también opera sobre los importes recibidos *en concepto de indemnización o precio.*

Inmueble rural. Procede la afectación de un inmueble rural siempre que no exceda de la “unidad económica” -según el ordenamiento territorial local- y se destine a vivienda habitual. **Efectos:** A partir de la afectación, el inmueble solo podrá ser enajenado o gravado cumpliendo con las prescripciones legales. Para la transmisión o constitución de gravamen del inmueble afectado se necesita de la conformidad del cónyuge o conviviente, si el constituyente está casado o vive en unión convivencial. El inmueble afectado puede ser objeto de un legado o mejora testamentaria, cuando la disposición testamentaria favorezca a los beneficiarios. La quiebra del titular no puede beneficiar a los acreedores que carecían de la facultad de ejecutar el inmueble, en tanto que éstos, al momento de contratar con el deudor conocían que el bien se encontraba fuera del comercio.

Desafectación. Puede formalizarse la desafectación y la enajenación del inmueble en forma simultánea. El art. 255 distingue los casos de desafectación y cancelación de la inscripción del régimen.

La protección de la vivienda no excluye la concedida por otras disposiciones legales especiales que protegen la vivienda familiar y los derechos sobre ella.