

En el capítulo octavo se detiene en el estudio del precio del que se habla en el artículo 1.504 del Código civil, dedicando algunas páginas al análisis de su efectividad. Sigue luego el examen del plazo para el pago, su cómputo y la situación de mora, para concluir con unas breves puntualizaciones acerca del aspecto registral. En concreto, analiza los preceptos hipotecarios que están en una más íntima conexión con las cuestiones suscitadas (art. 2 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento).

MARÍA DÍAZ DE ENTRE-SOTOS Y FORNS

MOSSET ITURRASPE (J.) y MOISSET DE EPANES (L.): «Contratación inmobiliaria». I. Intermediación en los negocios inmobiliarios. II. Vicios de la contratación. Editorial Hammurabi. Buenos Aires, 1980.

El estudio que traemos a recensión consta de tres partes y no de dos, como señala la portada, pues a los dos temas de intermediación y vicios de la contratación se le añaden el del uso de paredes y azoteas de un edificio para la publicidad. Esto lo explica magistralmente uno de los autores, Luis Moisset de Espanes, en el prefacio del libro. Los trabajos son producto de un ciclo de conferencias que se dictaron en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y el expuesto por el Dr. Orelle, que versaba sobre el tema del fideicomiso, no pudo concluir su colaboración. En sustitución del mismo el tercer capítulo del libro lo integra el trabajo sobre la publicidad en paredes y azoteas de un edificio.

Voy a seguir en esta recensión el orden de los trabajos, aunque si me dejase guiar por el sentimiento y no por la aplicación del principio «prior tempore...», destacaría en primer lugar los dos últimos, cuyo autor es mi buen amigo Luis Moisset de Espanes, que, en mi visita a su Córdoba natal, en tierras argentinas, puso tal cúmulo de atenciones y tal calidad de sentimientos que todo ello se ha convertido para mí en un recuerdo imborrable. Ver su Seminario de Derecho en la Universidad, oírle como explicaba las maravillosas bellezas del salón de grados y la valiosa biblioteca, aparte de conocer su cuarto de trabajo, son cosas que vinculan mucho para salvar la distancia que nos separa.

Mosset Iturraspe aborda el tema de la intermediación en los negocios inmobiliarios que, según se afirma en el prefacio, apenas tiene estudios anteriores en la doctrina jurídica argentina. Cosa que también puede predicarse de la nuestra, ya que, al filo de pronunciar una conferencia sobre «El tráfico inmobiliario en la Ley del Suelo» ante el Cuerpo de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, me vi y me desee para llenar de naturaleza jurídica el «contrato de corretaje». El Profesor Mosset allana el trabajo y con su investigación nos brinda ciertas soluciones para muchos de los problemas. Me ha llamado mucho la atención los términos de «martillero o rematador» que se utilizan para distanciar la figura del intermediario de otras, y lo curioso del caso es que las acepciones utilizadas no pueden ser más propias para señalar lo que nosotros llamamos corrientemente «subastador». El estudio tiene tres

partes, que responde a una exposición de antecedentes, una explicación de lo que el autor llama relación externa y una última referida a la relación interna.

En la parte referida a los antecedentes, aparte de señalar la carencia de estudios, apunta la figura romana del gestor de negocios ajenos sin mandato en sus diferentes modalidades para enfrentarla con la multiplicidad de variantes que se dan en los momentos actuales. Por relación externa entiende el autor la que se establece entre las partes en el negocio principal o definitivo; ello le permite incluir en el estudio los diferentes negocios en los cuales se ejerce la intermediación, según sean de disposición o administración. Fundamentalmente se enfocan los problemas en torno a la compraventa, locación de inmuebles y construcción de edificios. En lo que el autor llama relación interna o la que se crea entre una de las partes y el intermediario, como resulta del precontrato o contrato preliminar, destinado a posibilitar el definitivo, estudia las diferencias conceptuales de la figura del intermediario con otras y los cuatro puntos fundamentales del negocio: los encargos y las ofertas, las facultades del intermediario, la retribución y la duración de la intermediación. Termina su trabajo señalando dos lagunas normativas que a su juicio son importantes: la intermediación fiduciaria y el «pacto de reserva» en la contratación inmobiliaria.

Moisset de Espanes titula su primer estudio con el genérico de «Vicios de la contratación», para volcar sobre su contenido tres temas que él domina y ha desarrollado con singular maestría: la teoría de la imprevisión, la lesión y el abuso del derecho. Temas todos ellos de singular importancia y que sólo pueden ser expuestos por quien maneja con fluidez la Ciencia del Derecho. En la teoría de la imprevisión, nacida curiosamente para frenar el impacto del fenómeno inflacionista, hace una aplicación del problema de la moral, de la inflación estructural e inflación coyuntural, para llegar a un último punto donde, comparando la palabra dinero del Código Velez con su actual concepción, estima inaplicables las soluciones previstas en el Código.

El enfoque de la problemática de la lesión lo hace distinguiendo la teoría de la imprevisión del fenómeno de la lesión. Mientras allí hay un contrato perfecto, en la lesión existe un vicio inicial que afecta al acto jurídico. En el estudio se abordan los problemas de los elementos subjetivo y objetivo de la misma, con sus posibles implicaciones e incidencias. Por lo que se refiere al abuso del derecho el trabajo cobra relevancia cuando, después de exponer magistralmente su estructura conceptual, la aplica a la propiedad horizontal.

La tercera parte de la obra, que versa sobre el derecho de usar paredes y azoteas de un edificio para la publicidad, es estudiada por Moisset de Espanes en su tremenda disyuntiva—que pone en serios aprietos nuestra calificación registral—de si estamos ante un derecho real o personal. Ante el problema abre un conjunto de soluciones, según la configuración, pero lo alarmante es el caso de que el constructor se «reserve» el uso publicitario. Particularmente creo que eso no sería inscribible cuando la inscripción se pretenda hacer a favor del constructor, pues reservarse un uso en algo que es suyo, implica un contrasentido. El problema surge cuando existe un adquirente del piso.