

Para disfrutar los contenidos de Clarín es necesario que actives JavaScript en tu navegador. La compra de un departamento en pozo permite pagar un anticipo inicial y luego el pago en cuotas durante el tiempo que dura la obra. Se trata de un sistema que ofrece ventajas increíbles frente a la escasez de créditos hipotecarios accesibles. Todo demuestra que no es un negocio sencillo o mucho menos una inversión asegurada, sino que se presentan varias aristas para analizar. En la práctica pueden generarse un sinnúmero de inconvenientes tales como el retraso en la finalización de la obra o la entrega, la incertidumbre sobre la calidad del producto final, entre otros. Demás está decir que el retraso producido una vez vencido el plazo que las partes acordaron se denomina “privación de uso”, el cual tendría que ser retribuido por el desarrollador, cuestión que no siempre se cumple o, incluso desconoce el inversor. En algunos casos la “suerte” termina jugando un papel preponderante, ya que los inversores se ven sujetos a los avatares de fortuna y -muy especialmente- a la diligencia o negligencia empresarial, que puede frustrar un plan personal o familiar, la falta de controles del Estado y del registro u scoring de desarrolladores cumplidores-incumplidores. Las denuncias sobre fraudes en la administración y disposición de pozos se han acrecentado sustancialmente en los últimos tiempos, y todo indica que seguirá ocurriendo, en tanto se sigan promocionando esas actividades comerciales para captar “clientes”. Nos encontramos ante la realidad de que muchos de los que apoyaron a las constructoras para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios bajo la modalidad “de pozo” no ven cumplidas las entregas pactadas, ni en tiempo ni en forma afectando indefectiblemente la economía personal o familiar. No son todos lo mismo. Una cosa es incumplir, retrasarse pero terminar los proyectos por imprevistos dentro de los retrasos normales y otra muy diferente es ser un estafador, un delincuente. Los empresarios honestos que en buenos tiempos supieron lograr beneficios económicos, en momentos de crisis afrontan sus

obligaciones sin simular intentar fraudulentamente generar situaciones económicas financieras ficticias. La cuestión penal aparece cuando mediante ardid o engaño, alguien se compromete a entregar un producto determinado, en fechas ciertas, sabiendo que no va a poder cumplir, ya sea en las características de la cosa o en el tiempo. Exponer esta situación tiene como objetivo mejorar el sistema de Real State en la Argentina y no su destrucción. Para ello propongo la creación de un Registro Único de Boletos de Compraventa Inmobiliario, que brinde a los inversores la seguridad de que ese “respaldo” que obtuvieron no esté duplicado, o incluso, sea objeto de varias operaciones. En nuestro país desde el año 2015 rige el Código Civil y Comercial de la Nación, donde establece la obligación de que todo constructor que edifique mediante el régimen de Propiedad Horizontal, contrate un seguro de caución ante cualquier clase de incumplimiento. Del mismo modo podría adoptarse la tecnología blockchain. El artículo 2071 prevé una condición para toda persona o sociedad que quiera construir un edificio bajo el régimen mencionado. Reitero, no es opcional. Entonces, ¿el incumplimiento de esta obligación u omisión no puede ser reputada como un indicador de una posible defraudación? Sostengo que sí. La realidad demuestra que este mandato legal se cumple en contados casos en la Argentina, y no está sujeto a control alguno. El cumplimiento del mismo debería ser como el conocido permiso de obra, sin seguro de caución no se construye. Si el mencionado no se mantiene durante la construcción, la misma debería ser suspendida. En aquellos casos en donde realmente no se cumple lo pactado, lo que solemos hacer es recurrir a la Justicia. Son innumerables los casos en donde nuestro Poder Judicial avaló o confirmó lo que se conoce como “estafas legales”. Una vez declarada la quiebra o abierto el concurso de acreedores de cualquier sociedad, la misma, como regla general, responde únicamente con los bienes que forman parte de su patrimonio. No nos encontramos ante un simple incumplimiento contractual, se trata de una modalidad delictiva reiterada constantemente. No

podemos aceptar que estas sociedades o fideicomisos, mediante un accionar doloso de sus miembros sean “vaciadas”, para luego solicitar que la Justicia los avale. Creemos firmemente que el accionar judicial en nuestro país tiene grandes virtudes, también sabemos que hasta tanto no exista un cambio de política criminal al respecto, supuestos como el mencionado, seguirán siendo moneda corriente. Hay que reconocer que existen jueces probos que analizan detenidamente las inconsistencias de estos intentos de estafas y rechazan estos planteos. Es necesario diferenciar con claridad la desavenencia que pudiere tener un empresario de aquel que resulta ser un estafador real. Las investigaciones judiciales no deberían centrarse únicamente en la sociedad en cuestión, sino en los socios, ya que, es habitual que estos “incumplidores seriales” vendan propiedades insolventándose fraudulentamente para evitar hacer frente a sus obligaciones, sacando a socios de las sociedades y buscar su impunidad. Ahí es donde la Justicia tiene que poner la lupa y diferenciar al empresario de bien de aquellos que no lo son. Nos encontramos ante una defraudación y así debe ser tratada, jamás debe terminar con el otorgamiento de una probation, siendo necesario avanzar sobre ellos a fin de obtener una reparación integral del daño como salida alternativa, pues no buscamos encarcelar a estos falsos empresarios. No cabe duda que una de las soluciones alternativas aceptable fuera que, por indicación de política criminal, los fiscales y jueces restrinjan el acceso a la probation en estos casos, protegiendo a los inversores, quienes verían su patrimonio salvaguardado. Por eso insisto en la necesidad de que se establezca un Registro Personal de Constructores, de carácter público, en donde todo ciudadano tenga la posibilidad de verificar y consultar en forma rápida y simple, el historial de la/s desarrolladoras, constructoras que se dediquen a la venta de departamentos en pozo. Así como existen empresas que brindan informes comerciales que permiten conocer el comportamiento comercial de una persona, los desarrolladores deberían tener un “scoring”; quien no cumple

reiteradamente lo pactado, no puede seguir construyendo debiéndose informar al mentado registro. Como sociedad debemos frenar a las personas que mediante artilugios simulan situaciones. Lamentablemente, hasta que no exista un cambio de política criminal, hasta que este problema no sea abordado como lo merece, seguiremos siendo testigos de estas estafas que muchas veces pasan inadvertidas.

(*) Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales. Postgrado en Derecho Procesal Penal. Postgrado en Derecho Procesal Penal. Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Newsletter Clarín Recibí en tu email todas las noticias, coberturas, historias y análisis de la mano de nuestros periodistas especializados Edición impresa