

Cuál debería ser el tratamiento dentro del sistema de PLAFT uruguayo de una operación de “compra” de un inmueble a cambio del pago de cryptoactivos

Rafael García Martínez ¹

1. Introducción

La realidad actual implica que los cryptoactivos son utilizados para la adquisición de distintos bienes y servicios.

Esta utilización determina, en el mundo jurídico, diversas dudas sobre el marco legal aplicable en distintos aspectos de los referidos negocios.

En este artículo me referiré exclusivamente a las implicancias que la “compra” de un inmueble mediante el pago a través de cryptoactivos pueda tener en el sistema de PLAFT nacional.

2. El sistema de PLAFT nacional con atención al sector inmobiliario²

2.1. Delimitación de los sujetos obligados del sector

El conjunto de sujetos obligados en análisis engloba diversos conceptos que deben ser clarificados a efectos de intentar delimitar adecuadamente a los mismos.

Como desarrollo a continuación no existe una definición legal ni de inmobiliaria, ni de empresa constructora, ni de promotor o intermediario en transacciones vinculadas a inmuebles.

Por ello, se hace imprescindible intentar desentrañar los conceptos y diferenciarlos entre sí.

2.2. Inmobiliarias

Siguiendo a LÓPEZ RODRÍGUEZ³ podemos describir por su contenido al sujeto inmobiliaria y a la actividad de la misma de la siguiente forma: *“La palabra “inmobiliaria” puede estar referida tanto al sujeto - persona física o jurídica - que se dedica profesionalmente a la mediación entre la oferta y*

¹ Doctor en Derecho y Ciencias Sociales, UDELAR. Socio de “Rueda, Abadi, Pereira & Asociados”. Certificado en Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo de ISEDE, Escuela de Negocios de la Universidad Católica y ACDE, en 2009. Es profesor titular de la materia “Aspectos Jurídicos Fundamentales de los Desarrollos Inmobiliarios”, en el Diploma de Especialización en Negocios Inmobiliarios de la Universidad ORT Uruguay. Dirige el blog “Lavado de Activos en Uruguay” (<https://lavadodeactivosenuruguay.com>). Es autor de los libros digitales “Lavado de Activos en Uruguay” (2018), “Compilación de Normas Nacionales sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo” (2019) y “Debida Diligencia en Uruguay” (2019), todos ellos disponibles en forma gratuita en <https://lavadodeactivosenuruguay.com/>.

² El desarrollo de estos conceptos se encuentra relevado en mi publicación editada por la Ley Uruguay, “PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO EN URUGUAY. Régimen Preventivo Nacional”, Montevideo, 2019.

³ LÓPEZ RODRÍGUEZ, Carlos E. *“Las inmobiliarias y el corretaje comercial”*, publicado en <http://www.derechocomercial.edu.uy/ClaseCorretajeInmobiliarias.htm>

demanda de inmuebles, como al establecimiento comercial que ese sujeto constituye para desarrollar el giro a que se dedica. A los efectos de los comentarios que desarrollaremos a continuación, cuando nos refiramos a “inmobiliarias”, estaremos aludiendo al sujeto”. (...) “La inmobiliaria, en su labor, cumple normalmente con las siguientes etapas. En un primer momento, una persona que desea vender o arrendar un inmueble, encomienda a la inmobiliaria que busque un interesado. Luego, comienza la búsqueda, bien en el mercado en general o bien en una cartera de clientes que la inmobiliaria ya posee. Cuando la inmobiliaria encuentra un eventual interesado, indaga sobre el interés que puede tener la persona hallada en concretar o no el negocio. Hará tentativas para inducir a la segunda persona a realizar el contrato en las condiciones exigidas por la primera. Lograda la conformidad de la segunda persona comunicará a la primera la aceptación por parte de aquélla y, eventualmente, tratará de persuadirlo de aceptar nuevos términos ajustados por la inmobiliaria con esa segunda persona. En fin, presentará a ambas personas, para que se reúnan y, finalmente, celebren el contrato” (...) “Las tareas descritas son realizadas por la inmobiliaria, en virtud de un acuerdo con su cliente, que muchas veces no se instrumenta. Su existencia surge del comportamiento recíproco que la inmobiliaria y su cliente adoptan. En algunos casos, la inmobiliaria exige la suscripción de una “constancia de visita”, al acompañar a su cliente a ver el inmueble en venta o arrendamiento”.

En base a esta definición, y sin perjuicio de las discusiones sobre el contenido de las obligaciones y regulaciones indicadas por el referido autor, es posible reconocer al sujeto “inmobiliaria” a los efectos del régimen de LAFT.

Debemos también indicar que las inmobiliarias, en muchos casos, también promueven negocios inmobiliarios, e incluso en ciertos casos pueden hasta estar vinculados en diversas formas a empresas constructoras (sea con accionistas comunes, o con beneficiarios finales coincidentes).

Asimismo, es habitual que las inmobiliarias también administren propiedades y presten servicios legales o notariales como accesorios a sus actividades.

Este conjunto de matices, en ciertos casos, pueden generar confusiones al momento de enfrentarnos al sistema de LAFT.

2.3. Promotores inmobiliarios

La figura del promotor inmobiliario no tiene regulación legal en nuestro país, ni ha tenido un desarrollo conceptual desde la doctrina o la jurisprudencia.

A nivel internacional, por el contrario, existen normativa y desarrollos jurisprudenciales y doctrinarios que delimitan la figura.

Por ejemplo, en España, tratando de delimitar la actividad de estos sujetos, CADARSO PALAU⁴ expresa: “...todo lo que en principio se puede honestamente decir es que el promotor no se deja reducir a una categoría jurídica única, puesto que se presenta, alternativa o sucesivamente, como mandatario, gestor de negocios, fundador de sociedades, socio, socio-gerente, dueño de la obra, vendedor de inmueble (construido o en construcción), etc. Objetivamente, tiende a distinguirse por

⁴ CADARSO PALAU, Juan. “La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores.” Madrid, 1976, págs. 240 y 241.

las funciones de animación, organización e intermediación que despliega en la construcción y comercialización del inmueble. El promotor aparece cuando estas operaciones alcanzan dimensiones tales que resultan demasiado complejas (complejidad económica, jurídica y financiera) para el profano y para la iniciativa individual...”.

Por su parte, también en España, TOROLLO GONZALES⁵ indica: *“Su presencia en las obras de edificación puede ser muy diversa. Veámoslo:”*

“a) En primer lugar, tenemos al «promotor-constructor», que es la persona que ostentando un derecho sobre el suelo en el que se va a edificar impulsa la construcción del edificio realizando las labores constructivas directamente con sus medios y/o con el auxilio de otros empresarios. La construcción que lleva a cabo se realiza con el ánimo de comercializar el edificio bien antes o durante la ejecución de la obra y sobre plano, bien una vez haya finalizado. “...

“b) En segundo lugar, no es poco frecuente la figura del «promotor-vendedor» que en los procesos de edificación encarga a otra empresa la construcción de obra, circunscribiendo su labor a la financiación de la misma directa o indirectamente y a la venta o enajenación de los diversos pisos, viviendas o locales. Queda claro, pues, que no interviene de modo directo o personal en las labores de construcción. Su actividad se limita a buscar los compradores para transmitirles las viviendas una vez que han sido construidas por otros agentes de la edificación”.

“c) En tercer lugar, existe el «promotor-mandatario», que es aquel que, por una remuneración, programa e impulsa la edificación por cuenta del dueño de la obra, a cuyo nombre y en su beneficio contrata con las empresas contratistas la ejecución de todas o parte de las operaciones necesarias en la construcción”.

“d) En cuarto y último lugar, en las obras de edificación también aparece la figura del «promotor-prestatario» o «promotor-mediador», al que no le mueve el ánimo de comercialización de la obra edificada, sino el uso privativo de la misma, que se destina a sus asociados, socios, comuneros o, en su caso, a terceras personas. Es el sujeto que realiza las tareas jurídicas, administrativas y financieras necesarias para llevar a cabo la obra. En la práctica estas actividades se realizan por los gestores, que lo son de las cooperativas de viviendas, de las sociedades civiles de construcción o de las comunidades de propietarios u otras figuras semejantes. Si las indicadas tareas no fueran realizadas por el sujeto mediador, seguramente estaríamos en presencia de una agencia inmobiliaria y no de un promotor”.

Las descripciones indicadas resultan de total recepción en nuestro medio, en tanto surge por parte de diversas personas físicas o jurídicas la realización de todas las actividades allí descritas. En efecto, es posible encontrarnos en el entorno comercial de nuestro país a cualquiera de los promotores descritos por TOROLLO GONZALES.

En definitiva, será materia de la doctrina y jurisprudencia nacionales delimitar con claridad el alcance del concepto.

⁵ TOROLLO GONZÁLEZ, Francisco Javier. *“El concepto de promotor y sus obligaciones en materia de seguridad y salud laboral.”* pág. 92 y siguientes.

2.4. Empresas Constructoras

La referencia al grupo de sujetos denominados empresas constructoras presenta ciertas particularidades que es necesario definir.

A los efectos de delimitar el concepto de “*Empresa Constructora*” haremos referencia a la normativa nacional vigente en materia de seguridad social del sector construcción donde existen varias referencias a esta actividad.

En efecto, el Decreto-Ley Nro. 14.411 define, a efectos de seguridad social a la actividad comprendida en el régimen. Expresa dicha norma⁶ que el régimen especial de la construcción se aplica a las actividades de construcción, refacción, reforma o demolición, que realice cualquier persona física o jurídica, para sí o para un tercero, en carácter de constructor.

También establece la norma indicada⁷ que: *“No se considerarán empresas de la construcción aquellas cuyo giro principal es ajeno a la misma”*.

Ampliando ese concepto el Decreto Nro. 951/1975 dispuso: *“Para la determinación del giro principal a que se refiere el artículo 8º de la Ley, se tendrá en cuenta la mano de obra utilizada directamente en los trabajos de construcción, refacción, reforma o demolición, según lo previsto en el artículo 3º del presente Decreto, con la relación al volumen de mano de obra total empleada por la empresa.”...*, *“El porcentaje deberá ser el 51 % o más para que el giro principal de la misma se considere de la construcción”*

Si bien la norma relevada se vincula a aspectos de seguridad social, la base teórica de dicha definición puede servir de fuente para darle contenido al concepto de “*empresa constructora*” a nivel del sistema nacional de PLAFT.

En base a lo indicado se podría considerar como sujetos obligados bajo el régimen de la Ley Nro. 19.574 a *“aquellas empresas que actúen en carácter de constructor, para sí o para un tercero, en obras de construcción, refacción, reforma o demolición de inmuebles, que utilicen más del 51 % del personal total de la empresa directamente en dichos trabajos”*.

No obstante, la oponibilidad de la referencia, las virtudes que tiene asumir esta posición refieren a una concreta delimitación con coherencia sistémica en nuestro ordenamiento nacional, para evitar de esta forma, que el administrador se vea tentado a amplificar los sujetos obligados sin un elemento delimitante.

⁶ Establece en su artículo 3: *“Esta Ley comprende aquellas actividades de la industria de la construcción que desarrolle cualquier persona física o jurídica y que estén destinadas a la construcción, refacción, reforma o demolición, para sí o para terceros, en carácter de constructor.”*

“El Poder Ejecutivo, dentro del término de sesenta días de la vigencia de esta Ley y con informe del Consejo Central de Asignaciones Familiares, queda facultado para extender el régimen a aquellos subcontratistas que desarrollen en forma principal su actividad en la obra.”

“Quedan expresamente excluidos de este régimen, los sub-contratistas de taller y las fábricas de materiales.”

⁷ Decreto-Ley Nro. 14.411, Art. 8

2.5. Intermediarios en transacciones que involucren inmuebles

El concepto de intermediarios vinculados a transacciones que involucren inmuebles encuentra cierto marco referencial en las disposiciones del art. 14 del Decreto Nro. 355/2010.

En la referida norma, se dispone el alcance que el PE otorga al concepto legal. Allí se establece: *“Se entienden comprendidos en el concepto de otros intermediarios en transacciones que involucren inmuebles, del artículo 2° numeral II) de la Ley 17.835 de 23 de setiembre de 2004, en la redacción dada por la Ley 18.494 de 5 de junio de 2009, a los promotores de negocios inmobiliarios en general, cualquiera sea la forma jurídica que adopten y en especial, los fiduciarios, los fundadores y directores de sociedades anónimas dedicados a esa actividad.”*

Pareciera que la referencia indica a aquellas personas que intermedian entre la oferta y la demanda de inmuebles, con exclusión del arrendamiento de los mismos.

La referencia a los promotores de negocios inmobiliarios, descrita ampliamente en el numeral precedente, parece identificar a estos con la figura en análisis de los intermediarios. No parece haber mayores diferencias conceptuales para el legislador y para el reglamentador entre un intermediario en transacciones que involucren inmuebles y un promotor de negocios inmobiliarios en tanto, cuando se define a los segundos se remite a la actuación de los primeros.

2.6. El ámbito material. Transacciones que involucren inmuebles excluidos los arrendamientos

Las actividades por las que los sujetos delimitados en los numerales anteriores se convierten en sujetos obligados se define en términos amplios por la Ley.

En efecto, cualquier transacción que involucre inmuebles excluido el arrendamiento⁸ de los mismos se encontrará incluida. A modo de ejemplo, se encuentran incluidas las siguientes operaciones:

- Compraventas
- Promesas de compraventa.
- Constitución de derechos de superficie.
- Constitución, modificación, extinción de derecho de usufructo.
- Constitución, modificación, extinción de derecho de uso.
- Constitución, modificación, extinción de derecho de habitación.
- Constitución, modificación, extinción de derechos de sobreelevar, de medianeras, de servidumbres.
- Constitución, modificación, extinción y cancelación de hipotecas.
- Anticresis, Renta Vitalicia (dependiendo de la forma que adopten).
- Comodatos.

⁸ La exclusión de los arrendamientos se debió al reclamo de las inmobiliarias y a que, según manifestó el Cdor. ESPINOSA en la Comisión Parlamentaria *“...Uno de los problemas que tenían las inmobiliarias era el del arrendamiento en sí; entendimos que les complicaba más de lo que les aportaba en materia de prevención de Lavado. Por ese motivo proponemos quitarlo”*.

- Constitución, modificación, adhesión, extinción de Fideicomisos que incluyan transacciones sobre bienes inmuebles (sea para construcción, construcción y venta, loteo, de garantía en caso de incluir inmuebles).
- En lo que a este artículo importa también puede indicarse la Permuta como relevante.

3. El sistema de PLAFT nacional con atención al sector Escribanos, Contadores y Abogados

Respecto de este sector, en el ámbito subjetivo, exclusivamente me referiré a los profesionales Escribanos por el foco que pretendo darle al mismo. Sin perjuicio, resulta claro que, si se dieran las especiales características en las que un abogado o un contador se convirtiera en sujeto obligado también podría resultar aplicables las afirmaciones que realizaré

3.1. Los Escribanos como sujetos obligados vinculados esencialmente al sector inmobiliario

Los escribanos son sujetos obligados desde la incorporación realizada en la Ley Nro. 18.494, hace ya varios años.

La regulación de los escribanos como sujetos obligados tenía características similares a las actuales, aunque, la nueva norma modifica el régimen de los mismos en diversos aspectos que analizo en la obra ya indicada en la nota 1.

3.2. Las actividades del escribano que lo convierten en sujeto obligado bajo el sistema preventivo de PLAFT nacional

El régimen preventivo actual presenta similitudes con el régimen anterior en tanto el modelo se basa en la selección de ciertas actividades abarcada por el sistema por las cuales el escribano se transforma en sujeto obligado. El resto de las actividades que los escribanos desarrollen en el ejercicio de su profesión no se encuentra abarcada por el sistema de PLAFT.

La nueva norma incorpora más actividades controladas y contiene una nueva redacción de las actividades que, desarrolladas por un escribano, lo convierten en sujetos obligado.

En la norma anterior el mismo se convertía en sujeto obligado “cuando lleven a cabo operaciones para su cliente”. Remarco la actuación para su cliente, dado que es la actividad natural por la que el escribano se convertirá en sujeto obligado. Sin perjuicio en el numeral 3.3. siguiente. Veremos otra actividad que podría desarrollar el escribano, pero bajo otra modalidad, por “cuenta del cliente”.

En la nueva norma lo será *“cuando participe en la realización de las siguientes operaciones para sus clientes”*.

Como se nota el cambio se manifiesta en el cambio de la acción de *“llevar a cabo operaciones”* a la *“participación en la realización”*.

El escribano será sujeto obligado de PLAFT cuando participe en la *“realización de operaciones para sus clientes”*.

No lo será en cambio al prestar asesoramiento a sus clientes.

La norma tiene una difícil comprensión en cuanto a su alcance.

Evidentemente la separación entre la realización de una operación y el asesoramiento no es natural en tanto, no es posible separar una cosa de la otra.

Veámoslo con un ejemplo.

En efecto, en el caso de una escritura de compraventa de un inmueble, supongamos que el cliente contacta al escribano y le plantea la idea de comprar un inmueble que ya ha seleccionado y acordado el precio con su dueño. Una vez que esas etapas se han consumado el cliente se asesora con el escribano sobre la forma de realizar el negocio (sea con una promesa si existen cuestiones pendientes que no permitan escritura en forma directa, o que el pago del precio se abone con entrega parcial y saldo de precio, o sea una compraventa definitiva) de acuerdo a las características de la operación. Llegado a este punto, en la gran mayoría de los casos se firmará un boleto de reserva o una promesa de compraventa con determinadas características, entre ellas el análisis por parte del escribano de la titularidad dominial del inmueble y los aspectos fiscales del vendedor y del inmueble objeto del negocio. Hasta aquí la actividad del escribano solamente se puede considerar de asesoramiento. Con posterioridad ello el escribano solicitará los certificados registrales correspondientes, analizará la corrección de la titulación y verificará si el inmueble presenta deudas (pudiendo tener variables, en general si se trata de propiedad común o horizontal, sin perjuicio de otros inmuebles con más particularidades) y la situación del vendedor (con variantes también si fuera una persona física o jurídica, un Fideicomiso, etc.). Concomitantemente el escribano redactará el documento del contrato que se haya pactado (la mayoría de las veces en acuerdo con el profesional que asesore a la parte vendedora). Una vez que se encuentra acordado el texto y que la documentación se encuentra en condiciones para poder escriturar se fijará día y hora para celebración del acto. No podemos distinguir qué parte de esta actividad es distinta del asesoramiento y, en qué momento de este proceso, el escribano pasa a participar en la realización de la transacción. Evidentemente en todo este proceso, en forma más o menos dinámica, el escribano asesora al cliente sobre la situación de los títulos, de los vendedores, la redacción del contrato, sus cláusulas y alcances, todo ello con ánimo de concretar la firma del contrato que se trate. El momento de la firma del contrato podría, conceptualmente, asimilarse más fácilmente a la intención del legislador, pero analizando el concepto general del artículo en análisis, toda la etapa previa -a nuestro criterio de asesoramiento con diversos grados- parecería no estar alcanzado por el mismo.

Frente a ello se presenta una gran confusión para los sujetos obligado. ¿Cuándo comienza su actividad de conocimiento del cliente, del análisis del origen de fondos, la obligación de reportar operaciones sospechosas, en el proceso ejemplificado? Puede haber diferentes respuestas en el caso, veamos:

- a) Al momento en que el cliente le plantea al escribano que ha acordado la adquisición de un inmueble por un cierto precio
- b) Al momento en que el escribano lo asesora para establecer cuál es el contrato adecuado de acuerdo a las circunstancias específicas

- c) Al momento de redactar el boleto de reserva
- d) Al momento de firmar el boleto de reserva
- e) Al momento de comenzar a realizar las actividades preparatorias del contrato definitivo que sea (solicitud de certificados, análisis de títulos, etc.)
- f) Al momento de la firma del contrato definitivo que sea.

Como se aprecia el camino del negocio tiene diferentes etapas, a mi criterio, algunas de ellas no alcanzadas por la figura del sujeto obligado y otras que si lo están.

En mi criterio las etapas de a) a c) no se encuentran incluidas en tanto se trata claramente de asesoramiento para que el cliente, que proyecta si un negocio sobre un inmueble, pero que todavía no ha definido la forma del mismo. Este espacio de reflexión del cliente, fundado en el consejo jurídico del escribano (o del abogado), no parecer ser una actividad alcanzada por la norma en tanto indiscutiblemente estamos en etapa de asesoramiento puro, sin realización de ningún acto jurídicamente relevante (sin desconocer las responsabilidades que puedan surgir de las tratativas).

Ya en la etapa d) y e) comienzan actos de ejecución del negocio que se proyecta que, a mi criterio - aunque admito que puede ser cuestionable esta afirmación- ya marcan el inicio de la actividad regulada. La redacción y firma del boleto de reserva hace nacer en el profesional un complejo de obligación, todas ellas preordenadas a la concreción del negocio proyectado, que habilitan a considerarlo en la situación de participación en la realización de la operación inmobiliaria. A partir de dicho momento el profesional comenzará la profundización de los aspectos formales de la operación y el control del comprador.⁹

3.3. Actuación por cuenta del cliente

Como he señalado en la obra indicada en la cita 1 de este artículo, la situación refiere a la actuación bajo la forma de mandato sin representación.

En el caso de mandato sin representación, el mandante encarga al mandatario determinada gestión para que el mandatario la realice a nombre propio (pero por cuenta del mandante). Ello acontece, por ej., cuando A confiere a B un mandato especial para adquirir cierto bien (o bienes) y no le otorga poder para adquirirlo a nombre del mandante (como ocurre en el mandato común) sino que instruye al mandatario para que adquiera el referido bien a nombre propio (aunque por cuenta ajena, puesto que lo hará en Cumplimiento del referido encargo realizado por el padre) y tras haberlo adquirido, B deberá retransmitírselo a, en virtud de un nuevo título y modo.

Así, el mandatario obrando a nombre propio (pero por cuenta del mandante) adquiere los derechos y contrae las obligaciones y la relación comercial se traba directamente entre él y el tercero, determinando la necesidad de una doble transferencia, ya que el mandatario ha de revertir luego los efectos al mandante, por medio de un segundo negocio.

⁹ En cuanto las preguntas de si el Escribano que participa de la transacción pero que no la autoriza es sujeto obligado o no lo es, o si el escribano se encuentra obligado a controlar al vendedor y no solo al comprador y otras problemáticas vinculadas, remito al lector a la obra indicada en la cita 1.

3.4. El ámbito material de actuación del Escribano vinculado al sector inmobiliario

A continuación, desarrollaremos los conceptos concretos de las actividades específicamente enumeradas, respecto de las cuales, los escribanos, en caso de actuar en la calidad dispuesta por la norma se transformarán en un sujeto obligado.

3.4.1. Promesas, cesiones de promesas o compraventas de bienes inmuebles

A grandes rasgos, sin ser especialista en la materia civil, es posible afirmar que nuestro Código Civil define al contrato de compra-venta como aquel en que *“una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”*.

La fórmula más utilizada para describir a la compraventa es cosa por precio.

Estas palabras reflejan el núcleo del instituto y permiten categorizarlo como un contrato de cambio.

La cosa se transfiere de un sujeto (vendedor) a otro (comprador), y esta transferencia es definitiva. Ahora bien, cuando esta transferencia de un bien tiene el carácter de temporaria, no nos encontraremos frente a un contrato de cambio, sino ante un contrato de crédito que impone a quien lo recibe la obligación de restitución.

Como bien indica GAMARRA *“la compraventa opera, pues un doble desplazamiento de bienes, en sentido inverso: la cosa pasa del vendedor al comprador; el precio, del comprador al vendedor. Se generan, en consecuencia, obligaciones recíprocas (bilateralidad). Y, además, como una prestación equivalente a la otra, el contrato es oneroso (sub-especie: conmutativo)”*.

De esta forma, las dos prestaciones fundamentales son la entrega de la cosa (a cargo del vendedor) y el pago del precio (que incumbe al comprador). Son estas obligaciones las que forman el sinalagma de la compraventa.

La diferencia con la promesa se encuentra en la naturaleza de las obligaciones que se generan (de dar en la compraventa y de hacer en la promesa) y en que la venta es título hábil para transferir el dominio mientras que en la promesa las partes no se obligan a transferir el dominio en determinadas condiciones, sino a celebrar otro contrato (la compraventa).

En este entendido, cuando se estipula una promesa las partes no desean obligarse actual y definitivamente, de modo que sólo falte la ejecución del contrato, sino que se obligan a celebrar un vínculo en el futuro. Las partes difieren para otro tiempo el perfeccionamiento mismo del contrato (el que promete vender no vende realmente, sino que promete hacerlo más adelante).

Cabe preguntarse a esta altura ¿a qué promesas se refiere la norma?

La pregunta es pertinente porque existen diversos contratos emparentados que no son promesas técnicamente hablando. Así no lo son el “boleto de reserva” puro, ni el contrato de opción, ni el contrato preparatorio ni el pacto de preferencia.

Si lo serán el contrato de promesa de enajenación de inmuebles a plazo regulado por la Ley Nro. 8.733 y la promesa simple regulada por el CC. Solo respecto de estos aplicará el supuesto.

Por otra parte, respecto de la cesión de promesa de enajenación encarta dentro del concepto general de cesión de contratos, negocio que se encuentra implícitamente admitido por el artículo 1292 del Código Civil, y contenido expresamente en normas que, en materias específicas, refieren a la posibilidad de ceder o no contratos en determinadas hipótesis.

De esta forma, la cesión de contrato es concebible que opere cuando un contrato bilateral todavía no se haya ejecutado por completo, así se opera una mutación subjetiva, sustituyendo a una de las partes por un nuevo sujeto, que antes era ajeno al contrato (tercero). Entonces, el tercero (cesionario) desplaza a una parte (cedente) y ocupa su lugar en la compleja relación jurídica que genera el contrato; la relación queda trabada, entonces, entre un contratante originario (cedido) y el cesionario (que antes era tercero), en tanto que el otro contratante originario (cedente) resulta excluido de la misma (pasa a ser tercero).

Así, los efectos de la cesión de contrato alcanzan a los tres sujetos que participan en ella. El efecto final consiste en la sustitución del cedente por el cesionario en la posición que aquel ocupaba. La relación jurídica que origina el contrato permanece absolutamente incambiada y la mutación se produce solamente en el plano subjetivo.

3.4.2. Actuación por cuenta de clientes en cualquier operación financiera o inmobiliaria

La actividad en análisis presenta particularidades respecto del resto de las reseñadas con anterioridad.

Como dijéramos en los casos de actuación por cuenta del cliente el escribano actuará en nombre propio, pero por cuenta del cliente. El negocio se traba con el escribano y luego deberá transferir los bienes adquiridos, en un segundo negocio, a su cliente.

En todo caso que el escribano que actué de esa forma y se trate de cualquier operación inmobiliaria el mismo se transformará en un sujeto obligado bajo el régimen de PLAFIT.

Por su parte la delimitación del concepto *“operación inmobiliaria”* tampoco resulta de fácil definición. Entiendo que las operaciones inmobiliarias hacen referencia al conjunto de actividades relacionadas con los bienes inmuebles como puede ser la construcción, la compra-venta, el alquiler o arrendamiento y la administración de propiedades.

La referencia es sumamente amplia y refiere a *“cualquier operación”*. La expresión tiene una intención de inclusión total de las operaciones inmobiliarias, sin perjuicio, a poco que se analice el resto de la Ley en su conjunto, solo puedo llegar a una conclusión diferente.

Ello por varios motivos.

Respecto de las operaciones inmobiliarias. En efecto, el abogado será sujeto obligado exclusivamente cuando actué por cuenta del cliente en operaciones inmobiliarias que no sean *“Promesas, cesiones de promesas o compraventas”*.

Así me pregunto si lo serán actuando por cuenta del cliente en la firma de un arrendamiento de un bien inmueble, en la hipoteca del mismo o cualquiera de las operaciones descritas en el numeral 2.6. precedente.

La respuesta parece ser afirmativa.

Ello no deja de ser un contrasentido en términos de los arrendamientos en tanto los sujetos naturalmente involucrados -los sujetos obligados del sector inmobiliario- se encuentran excluidos.

4. La actuación de los sujetos obligados del sector inmobiliario y del escribano bajo la hipótesis en análisis bajo el sistema preventivo de PLAFT nacional.

Han surgido profesionales que manifiesta si es posible realizar la compra de un inmueble mediante el pago del precio mediante cryptoactivos bajo el esquema de una compraventa regulada por el Código Civil.

Allí las dudas pasan por la aplicación de los artículos 1661¹⁰ y 1662¹¹.

En efecto, en el caso de que parte del precio se pagara con dinero y parte con cryptoactivos podríamos estar ante una compraventa y, en caso de que el precio se abone exclusivamente con cryptoactivos estaríamos bajo el contrato de permuta¹².

Si la afirmación precedente fuera correcta desde el punto de vista técnico, la misma tiene implicancias directas en nuestro sistema preventivo de PLAFT nacional.

En efecto, si un sujeto obligado del sector inmobiliario participara en la cualquiera de las dos actividades, sea una compraventa o sea una permuta, al encontrarse un bien inmueble como objeto de la misma, será sujeto obligado y se le aplicará toda la normativa vinculada al respecto (sin perjuicio de particularidades del régimen que no aplicarían como las normas sobre dinero en efectivo y el tipo de debida diligencia a realizar, los umbrales definidos y sus implicancias, etc.).

Ahora bien, si fuera un escribano quién participara de una permuta de un bien inmueble por cryptoactivos, bajo el sistema nacional, jamás podrá ser considerado un sujeto obligado. Ello en tanto el ámbito material de su actuación no se encuentra en ninguno de los contratos estrictamente señalados en la ley (promesa, cesión de promesa o compraventa).

La única posibilidad de que un escribano se pudiera considerar sujeto obligado en una operación como la indicada sería la situación en que, bajo la figura del mandato sin representación, participe

¹⁰ Artículo 1661 *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”.*

¹¹ Artículo 1662 *“Si el precio, esto es, lo que el comprador da por la cosa vendida, consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contrayentes; y no constando ésta, se tendrá por permuta si es mayor el valor de la cosa y por venta en el caso contrario.”*

¹² No ingreso aquí sobre la corrección de la afirmación realizada dado que involucra aspectos del derecho civil que exceden el foco del presente artículo.

de una operación inmobiliaria lo que, obviamente, no se encuentra en la actividad habitual de este tipo de profesionales.

La forma de interpretar la Ley Integral No. 19.574 y su Decreto Reglamentario No. 379/2018 solo puede restrictiva no pudiendo incorporarse sujetos obligados bajo supuestos basados en la aplicación de analogía o interpretaciones extensivas.

En base a esta forma de interpretación es que arribo a las afirmaciones indicadas, sin dejar de relevar, una vez más, la incoherencia interna que la norma plantea respecto a la inclusión -o no- de distintos sectores de sujetos obligados ante una misma operación material.