

CONCLUSIONES

XIX JORNADA NOTARIAL DEL CONO SUR Y XXVIII ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL

TEMA II

DERECHOS REALES DE GARANTIA

En la ciudad de San Salvador de Jujuy, Provincia de Jujuy, a los veinticuatro días del mes de Noviembre de 2017, se reúne la comisión redactora integrada por el coordinador internacional Federico Orduña Salas; coordinadora por Argentina Fernanda Almada Heredia; subcoordinadora por Argentina Lucía Pujol; coordinador por Brasil Wendell Jones Fioravante Salomão; coordinador por Paraguay Nicodemus Ortigoza Gómez; Coordinadora por Uruguay Alicia González Bilche y los siguientes ponentes: Sofia Teresa Scotti, Enzo Fabián Galleguillo, Vanina Perrón, Valeria Calabrese, Jessica Linna, Berenice Guadalupe Bisogni, Ana Paula Rodao, Alejandra Eugenia Romero, María Luisa Machado Collinet, Diego Fuentes Brito, Edison Cáceres, Romina Molas, Verónica Duré, Manuel José Carricajo, Gustavo Boccolini, Alejandra Ferreira, Gabriela Tolli, Macarena González Sendin, Diego José Mayordomo, Germán Toye y Pedro Facundo Saenz.

Relatores: Pedro Facundo Saenz y Enzo Fabián Galleguillo.

Se presentaron 30 trabajos, de los cuales 28 fueron expuestos, arribándose a las siguientes conclusiones:

- Se recomienda la intervención notarial en el otorgamiento de todo derecho real de garantía en orden a asegurar el debido asesoramiento, el equilibrio contractual y la prevención de conflictos; adoptando mecanismos de digitalización a los efectos de agilizar los trámites notariales.

- El derecho real de garantía puesto al servicio del crédito, constituye un aval de sumo valor para garantizar el cumplimiento de la obligación, por tanto, se convierte en un medio para estimular el desarrollo económico de las personas humanas y jurídicas y, a su vez, de los países.

- Respecto de las garantías sobre derechos de propiedad intelectual, se propone impulsar el estudio a fin de elevar proyectos legislativos que contemplen un tratamiento unificado a nivel sudamericano. Debe ser el Notariado quien tome la iniciativa respecto a éste tema que se encuentra en pleno desarrollo en términos económicos a nivel mundial.

- Se recomienda que la prenda con registro o sin desplazamiento se otorgue por escritura pública, tal como lo es actualmente en el derecho paraguayo respecto de los bienes registrables.

- El warrant constituye una garantía sobre mercaderías, respaldada con la garantía prendaria que figura en el mismo instrumento. Ésta se presenta como una excelente alternativa para obtener financiación en un mercado transparente y competitivo. Recomendamos profundizar el estudio de este instituto para generar alternativas contractuales.

- En Argentina, la constitución de derechos reales de garantía cuyo monto es convenido en moneda extranjera, es plenamente válida y cumple con el principio de especialidad en cuanto al crédito.

- Las hipotecas que garantizan créditos con cláusulas de actualización de tipo UVIs y UVAs satisfacen el principio de especialidad en cuanto al crédito y constituyen obligaciones de valor conforme el artículo 772 del C.C.yC.N.

- En mayoría, consideramos que debe aplicarse el plazo de 20 años para la caducidad registral de las hipotecas otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 27.271 y de 35 años para las otorgadas con posterioridad a esa fecha.

- A los fines de determina la norma aplicable al cómputo de dicho plazo deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley Nacional 17.801.

- En disidencia, la minoría entiende acertada la aplicación del artículo 2.210 del C.C.yC.N. a las hipotecas vigentes a la entrada en vigencia de la Ley 27.271, ya que su caducidad es un efecto pendiente de cumplimiento, regido por el principio de aplicación inmediata de la ley.
- Es necesario unificar criterios a nivel nacional en relación al ámbito de aplicación temporal del actual artículo 2.210 C.C.yC.N, con el objeto de no obstaculizar el cumplimiento del fin buscado por la ley 27.271.
- En virtud de lo dispuesto por el artículo 2 del C.C.yC.N., el artículo 2.210 del mismo cuerpo legal, modificado por la ley 27.271 de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda (Casa de Ahorro), debe ser interpretado sistemáticamente con lo dispuesto por las normas de Protección de los Derechos del Consumidor y a la luz del artículo 2.537.
- Es necesaria una norma de derecho transitorio que determine el cómputo del plazo de caducidad de los efectos de inscripción de aquellas hipotecas cuyo asiento registral se encontraba vigente al momento de la entrada en vigor de la Ley 27.271, admitiéndose la previsión de regímenes especiales, en caso de ser necesario.
- En caso de subsistencia de la cláusula de inembargabilidad con posterioridad a la cancelación de derechos reales de hipoteca constituidos a favor de entidades bancarias oficiales, el titular dominial podrá, sin necesidad de conformidad alguna del acreedor hipotecario, rogar el levantamiento de dicha cláusula.
- El derecho real de hipoteca constituido por el superficiario sobre el derecho de plantar, forestar o construir, se subroga, por imperio del artículo 2194 del C.C.yC.N., a las plantaciones o construcciones luego erigidas, sin necesidad de otorgar ningún acto complementario.
- Se recomienda la confección de un documento cartográfico al momento de la constitución del derecho real hipoteca sobre una parte materialmente

determinada del inmueble afectado a superficie, a fin de individualizar el objeto y brindar seguridad a las partes.

- El derecho real de anticresis, se presenta como una opción atractiva para generar y respaldar nuevos negocios e inversiones al poder constituirse sobre bienes muebles registrables en la Argentina, recomendándose su extensión al Uruguay y su reincorporación a la legislación paraguaya. Los Notarios tenemos la posibilidad y la responsabilidad de asesorar a las partes, fomentando su otorgamiento por instrumento público.
- Se recomienda al Notariado una redacción clara de la forma de imputación de los frutos al pago de la deuda garantizada con anticresis a fin de evitar posibles contiendas judiciales.