



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

San Martín de Los Andes, 14 al 17 de octubre de 1992

DESPACHO TEMA I – SEGUNDO PLENARIO

HIPOTECA CONSTITUIDA EN GARANTÍA DE ACUERDOS PREVENTIVOS Y RESOLUTORIOS DE LA LEY 19.551. INSTRUMENTACIÓN. PROCEDENCIA

VISTO:

Las hipótesis presentadas constituyendo hipotecas en casos de concursos o quiebras sobre bienes inmuebles del concursado o fallido y,

CONSIDERANDO:

Que los documentos autorizados sin que medie la escritura pública que establece el artículo 3128 del Código Civil, han motivado dudas interpretativas en relación a la calificación registral que corresponde en estos casos.

Que con posterioridad a la sanción de la Ley 9078 es doctrina mayoritaria la necesidad de escritura pública como único instrumento hábil para el nacimiento del derecho real de esta especie, lo cual está consolidado a su vez en el plano de los usos y costumbres, como también en el estrictamente normativo de los artículos 3138, 3139, 3141 y 3145.

Que en la primera de estas hipótesis el deudor concursado –si fuere titular del inmueble– y los acreedores verificados sean quienes revistan el carácter de constituyente y aceptante del mencionado derecho.

Que es menos pacífico el supuesto en que, mediando quiebra decretada se constituye la hipoteca en relación a uno(s) de los inmuebles de los que fuera desposeído su titular de dominio, fallido.

Que por lo tanto se estima que será siempre el fallido, a través de la respectiva autorización judicial, quien asuma el rol de constituyente, y el síndico quien, también en mérito a la misma resolución judicial, asumirá el rol por los acreedores aceptando, o éstos por propio derecho, si así se hubiese resuelto en el proceso.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que en todo caso –quiebra o concurso– se deberá dejar constancia en el folio real, y como lo prevén las normas específicas –artículos 3109, 3131 inciso 1° y concordantes del Código Civil; 12 y concordantes Ley 17.801– de la nómina de acreedores y del monto total de la cobertura hipotecaria.

Por ello,

LA XXIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARA

- 1) El documento idóneo para constituir hipoteca en los casos de concurso o quiebra, es la escritura pública prevista por el artículo 3128 del Código Civil.
- 2) En el supuesto del concurso los sujetos intervinientes en el acto serán el concursado y los acreedores verificados o el síndico según resolución del proceso respectivo.
- 3) En el supuesto de quiebra los sujetos constituyentes serán el fallido –si fuese el titular del inmueble– con la pertinente autorización judicial del proceso respectivo y el síndico como representante de los acreedores o estos en forma particular, conforme a la resolución que se hubiese dictado en el proceso respectivo.