



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Mendoza, 11 al 13 de noviembre de 1993

TEMA:

HIPOTECAS EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES. RÉGIMEN LEGAL. CONDICIONES DE INSCRIPCIÓN. CANCELACIÓN.

VISTO:

El tratamiento de los aspectos registrales inmobiliarios efectuado en relación a las "HIPOTECAS constituidas en garantía de OBLIGACIONES NEGOCIABLES, instituidas por las leyes 23.576 y 23.962, y

CONSIDERANDO:

Que la supresión básica del principio de convencionalidad hipotecaria, implica la necesidad de un amplio debate doctrinario en relación a la extensión con la que se ha "instituido" esta nueva especie de hipotecas en sus diversas modalidades emergentes del régimen legal dispuesto.

Que no obstante la inexistencia del extremo indicado, la llegada a los Registros de diversas jurisdicciones del país de instrumentos de constitución de hipoteca, y presumiblemente, como correlato ineludible, la futura presentación de los respectivos documentos cancelatorios impone a los Registradores el dictado de las respectivas normas directivas en cuanto a la calificación registral en estas especies;

Que frente a ello,

LA XXX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RECOMIENDA:

1. El dictado en cada jurisdicción de normativas relacionadas con la calificación registral de los documentos de constitución de hipotecas, y sus consecuentes cancelaciones, según disponen para las "Obligaciones Negociables" las leyes 23.576 y 23.962.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

2. Que en relación a los documentos constitutivos de hipotecas se procure que ellos contengan:
 - 2.1. Se trate en todo caso de las escrituras públicas establecidas en los arts. 1184, 2128, y ccds. del Cód. Civ.
 - 2.2. Publicidad registral previa, conforme lo establece el art. 23 y ccds. Ley 17.801.
 - 2.3. En los supuestos de constitución por parte de Cooperativas y Asociaciones Civiles, regulado por el art. 33 Ley 23.576, calificar la existencia del recaudo de previa autorización de la Comisión Nacional de Valores, por los mecanismos que en todo caso instituya dicho organismo al efecto, reflejada en el documento hipotecario a inscribir.
 - 2.4. Expresado con toda claridad y determinación el MONTO GARANTIZADO, respecto de las obligaciones negociables, y moneda en que se suscribe la garantía.
 - 2.4.1. Cuando correspondiere la advertencia de si son o no convertibles obligaciones emitidas, en acciones, e igualmente las condiciones de amortización (art. 10 inc. d, g, h, ley 23.576).
 - 2.5. En las especies en que interviniera un “acreedor fiduciario” (art. 13 ley 23.576), claridad y expresa determinación de dicha claridad, con la consecuente identificación de dicho sujeto de derecho.
 - 2.6. Expresar con toda claridad y precisión si la especie es o no caso de emisión de acciones negociables con “oferta pública”.
3. Que el documento de CANCELACIÓN de dichas hipotecas contenga la certificación contable a que se refiere el art. 3 de la ley 23.962, o en su defecto la conformidad UNÁNIME de los obligacionistas, recogidas con la fehaciencia que se requiere en los supuestos de pluralidad de acreedores en hipotecas comunes, según los diferentes medios legales disponibles.
 - 3.1. En los casos de “Obligaciones Negociables con Oferta Pública” el documento cancelatorio requerirá además la conformidad expresa de la Comisión Nacional de Valores, por los mecanismos que en todo caso instituya dicho organismo.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

4. En los asientos a confeccionar en el folio real de conformidad con los recaudos ordinarios instituidos en caso de hipotecas por las normas vigentes se destacará además, que se trata de hipoteca Ley 23.576 (ref.23.962).
 - 4.1. Si es constituida por Voluntad Unilateral o interviniendo “Acreedor Fiduciario”.
 - 4.1.1. En éste último caso la perfecta individualización del respectivo sujeto de derecho, con los datos que en tal caso corresponda.
 - 4.2. El monto garantizado con precisión y claridad, la moneda del contrato y si fueren o no convertibles en capital accionario.
 - 4.3. Si se trata o no de especie con “Oferta Pública”.
5. En todo caso para los supuestos de CANCELACIÓN será viable la CANCELACIÓN JUDICIAL de estos gravámenes.

Proyecto Ruiz de Erenchun

12-11-93