



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXXVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La Plata, 1 al 3 de noviembre de 2000

TEMA I

EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248. ASPECTOS REGISTRALES (C.F.)

VISTO:

El tema I –El leasing inmobiliario en la Ley 25.248, aspectos registrales–, las exposiciones efectuadas, los trabajos presentados, el intercambio de ideas y las opiniones que al respecto han formulado los representantes de los Registros de la Propiedad.

RESULTA:

- a) La Ley 25.248, al reemplazar el régimen de contrato de leasing contenido en la derogada Ley 24.441, ha introducido directivas jurídicas que se diferencian de ésta, y que tienen incidencia registral en los siguientes aspectos: 1º) forma del contrato, que debe ser por escritura pública si se trata de inmuebles; 2º) eliminación de la condición de entidad financiera o sociedad especial para ser dador; 3º) plazo de caducidad del asiento registral, que se establece en 20 años; 4º) posibilidad de reinscripción antes del vencimiento de dicho plazo, solicitada por el dador o por orden judicial.
- b) El régimen de inscripción y efectos retroactivos a la fecha de la entrega de la cosa, contenido en el artículo 8º (2 párrafo), de la Ley 25.248, es sólo aplicable a las cosas muebles no registrables y al software, en razón de los siguientes argumentos: 1º) el texto expreso del artículo 9º de la misma ley que mantiene la vigencia, “a efectos de la registración”, de las “normas legales y reglamentarias que corresponda según la naturaleza de los bienes”, ya que no tendría explicación dicha norma si el régimen de inscripción contenido en el artículo 8º fuera para toda clase de bienes. 2º) la fuente directa del artículo 8º citado, que es el artículo 1162 del Proyecto de Código Civil Unificado redactado por la comisión especial designada por el Decreto



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

685/95, del que resulta con claridad la interpretación a la que se arriba, y la alteración en el ordenamiento de las frases que ha efectuado el artículo 8° con relación a la fuente. 3°) la condición modificadora del derecho real de dominio que resulta a partir de la inscripción del documento portante del contrato de leasing sus efectos frente a terceros (artículos 11 y 19 de la Ley 25.248) y, en consecuencia, su inclusión entre los supuestos enumerados en los artículos 2° y 23° de la Ley 17.801.

- c) Como consecuencia de lo establecido precedentemente, es aplicable a los documentos constituidos de “leasing”, y particularmente a la opción de compra que de ellos resulte, el régimen registral de reservas de prioridad, prioridad y oponibilidad, contenido en los artículos 23° y 25° de la Ley 17.801 (certificados sobre la situación jurídica de bienes y personas y su anotación preventiva), 9° inciso b) (inscripción provisional y sus prórrogas), 5° (plazo de 45 días) y 17 y 18 (oponibilidad e inscripción condicionada).
- d) En el supuesto regulado por los artículos 14° y 16° de la Ley 25.248 (opción de compra y transmisión del dominio), son aplicables las reglas generales contenidas en la Ley 17.801, por lo cual en los documentos respectivos deberá calificarse el cumplimiento del artículo 23° (certificados sobre los bienes y las personas), sin perjuicio de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra inscripta, ejerza sobre los derechos o medidas cautelares registradas con posterioridad.

Por ello:

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

1°.- Los criterios calificadorios de los documentos constitutivos de “leasing” inmobiliario, resultan modificados por la Ley 25.248 en los siguientes aspectos: a) forma del documento, que debe ser escritura pública; b) eliminación de toda condición especial en el dador; c) plazo de caducidad de 20 años para los asientos respectivos; d) posibilidad de reinscripción a solicitud del dador o por orden judicial.

2°.- El régimen de inscripción y efectos contenido en el artículo 8° de la Ley 25.248 no se refieren a los inmuebles, por lo que resulta de aplicación íntegra y plena



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

el contenido de los artículos 2°, 5°, 9°, 17°, 18°, 23° y 25° y concordantes de la Ley 17.801.

3°.- Tanto para los documentos constitutivos de “leasing” como para los de transmisión de dominio por ejercicio de la opción de compra, es particularmente aplicable el régimen contenido en los artículos 23° y 25° (certificados sobre la situación jurídica de las personas y del inmueble, y su anotación preventiva), sin perjuicio, para el segundo supuesto, de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra ejerza sobre los derechos y medidas cautelares registrados con posterioridad.

(Comisión redactora: Santa Fe, Capital Federal, Entre Ríos, La Rioja y Buenos Aires).