

# VI Jornada del Notariado Novel del Cono Sur

Asunción, Paraguay, 3 al 5 de julio de 2003.

## Tema 1: Garantías Reales.

Coordinador internacional: Leonardo M. SCHESTENGER

Coordinador nacional República del Paraguay: Sandra VON KNOBLOCH de ESPINOZA

Coordinador nacional República Argentina: Gastón J. BAVERA

Coordinador nacional República de Bolivia: Lucy DELGADO de FLORES

### Comisión Redactora

Gastón J. BAVERA

Arnaldo A. DÁRDANO

Lucy DELGADO de FLORES

Rita B. GONZÁLEZ PRANTTE

Liliana M. MORÓN

Leonardo M. SCHESTENGER

Sonia M. TORREANI de ARROM

Sandra VON KNOBLOCH de ESPINOZA

## CONCLUSIONES

### **Hipoteca sobre partes indivisas**

**1-** Para constituir derecho real de hipoteca, es condición indispensable ser propietario del inmueble o de parte indivisa del mismo. La hipoteca constituida por el condómino del inmueble común en la medida de su parte indivisa, constituye un derecho real de garantía sujeto a una condición resolutoria: que el inmueble sea adjudicado por la partición al deudor hipotecario, ya que los efectos de la partición son retroactivos al momento de la constitución del gravamen. Por tal motivo, es fundamental la tarea desempeñada por el notario tanto en el asesoramiento como en la redacción del contrato, evitando que los derechos del acreedor hipotecario se tornen ilusorios.

**2-** Creemos conveniente incluir como condición de eficacia en la división del condominio, una disposición legal en la que se exija la notificación o citación de la partición al acreedor hipotecario.

### **Hipoteca constituida por un tercero**

**3-** La hipoteca puede ser constituida por una persona distinta al que contrajo la obligación principal. Este sujeto (tercero a la obligación principal), a su vez, puede asumir personalmente dicha obligación o no hacerlo. En este último caso, su responsabilidad se verá limitada al valor del inmueble, y no quedará personalmente obligado por la deuda con todos sus bienes como un fiador, ya que no es un “garante personal”.

#### **Enajenación del inmueble hipotecado – expromisión y adpromisión**

**4-** En ningún caso puede prohibirse al propietario de un inmueble hipotecado la facultad de transferir el dominio del mismo a persona alguna. En caso de existir expresamente la prohibición de transferir el inmueble hipotecado en forma genérica, dicha cláusula debe ser tenida por nula respecto de terceros adquirentes del mismo, pero entre las partes del contrato hipotecario, si éste lo prevé, puede generar otras obligaciones personales, como la de tener que dar por caducos los plazos de la obligación principal y/o de resarcir al acreedor por los daños y perjuicios ocasionados, ya que se entiende que los términos de las obligaciones se encuentran conferidos a favor de ambas partes contratantes.

**5-** La transferencia del dominio a un tercero de la cosa hipotecada provoca el ingreso de un nuevo sujeto en el ámbito de las relaciones creadas con motivo de la constitución de la hipoteca. Pueden presentarse tres hipótesis: a) La asunción de deuda por el adquirente, seguida de la liberación del deudor mediante un acto expreso del acreedor; b) La asunción de deuda por el adquirente, seguida de aceptación por el acreedor hipotecario, sin liberación del primitivo deudor; y c) La adquisición del inmueble sin asunción de la deuda por el adquirente.

**6-** El acreedor hipotecario puede aceptar o no la existencia de un nuevo deudor y cuenta con la posibilidad de exonerar al deudor originario, subordinando al nuevo adquirente al cumplimiento de la obligación principal, en cuyo caso estaremos ante una subrogación subjetiva pasiva de la deuda u obligación, y ante una novación de la obligación. Caso contrario, si el acreedor no libera al deudor originario, tendrá dos deudores por la misma obligación, siendo entonces la delegación imperfecta. En tal caso, podrá accionar contra ambos deudores.

#### **Convenciones sobre rango – hipoteca del inmueble usufructuado**

**7-** La sanción del art. 19 de la ley registral inmobiliaria argentina Nº 17.801, pone fin a la controversia generada en torno a la posibilidad de realizar negocios sobre rango o grado. En este sentido, la autonomía de la voluntad puede regular libremente el orden de prelación de los derechos reales vigentes sobre un inmueble, más allá del orden cronológico tradicional.

**8-** Consideramos conveniente que la legislación paraguaya regule expresamente las negociaciones sobre rango.

**9-** El derecho positivo argentino admite que la negociación sobre rangos se realice con relación a cualquier obligación, y no únicamente entre dos acreedores o titulares de derechos reales compatibles entre sí.

**10-** De permitirlo la legislación, a los efectos de constituirse una hipoteca sobre un inmueble usufructuado, y con el objeto de garantizar los derechos de las partes intervenientes, consideramos que el usufructuario podría optar: a) Por una renuncia condicionada, otorgada en el mismo mutuo hipotecario, para el eventual supuesto de ejecución, y b) Por la cesión de rango a favor del acreedor hipotecario, siguiendo las posibilidades que otorga el art. 19 de la citada ley 17.801.

## **Recomendación**

Resulta necesario modernizar el sistema registral boliviano a la brevedad posible. Ello garantizará una mayor seguridad jurídica, implementando en principio el sistema de folio real, común a otras legislaciones de Latinoamérica, y respondiendo de esa manera a un requisito propio de la globalización, para no quedar ajenos a los adelantos que impone el siglo actual.

## **Tema II: Régimen de Sociedades Comerciales en el Mercosur.**

Coordinador internacional: Gabriel CURI MILIA

Coordinador nacional República del Paraguay: Julio CÁCERES CARRILLO

Coordinador nacional República Argentina: Alfonso GUTIÉRREZ ZALDÍVAR

Secretaria: Sandra SMITH

### Comisión Redactora

Gabriel CURI MILIA

Julio CÁCERES CARRILLO

Alfonso GUTIÉRREZ ZALDÍVAR

## **TEMAS TRATADOS**

Entre otros temas, se trajeron los siguientes:

- Régimen jurídico de las sociedades en cada uno de los países participantes.

- Se expuso sobre los distintos tipos societarios, especialmente el régimen de las sociedades anónimas y sociedades de responsabilidad limitada.
- Formas de constitución y modificación. Escritura pública y/o instrumento privado.
- Modificación estatutaria.
- Tipos y forma de aportes.
- Naturaleza jurídica de la sociedad.
- Admisibilidad de la sociedad unipersonal.
- Inoponibilidad de la persona jurídica.
- Fusión de sociedades. Formas, plazos y modalidades.
- Régimen tributario, especialmente con respecto a las sociedades anónimas financieras de inversión en la República Oriental del Uruguay.
- Actuación de las sociedades extranjeras. Diferencias entre acto aislado y habitualidad. Formas de inscripción y responsabilidad de los representantes legales.
- Nombre social, nombre comercial y marcas dentro del Mercosur.

## CONCLUSIONES

**1-** El derecho que regula a las sociedades comerciales tiene una estrecha vinculación teórica y práctica con la función notarial, especialmente en sus facetas documentarias, de dar forma jurídica a la voluntad de las partes y de asesoramiento.

**2-** Encontramos una marcada similitud en las legislaciones aplicables a los regímenes societarios de los países del cono sur americano, así como las corrientes doctrinarias e ideológicas que los inspiran, sin perjuicio de ciertas diferencias derivadas de opciones legislativas o de la variada idiosincrasia de cada nación.

**3-** La existencia de principios jurídicos y soluciones concretas facilita los procesos de integración, la formulación y aplicación de normas de derecho internacional privado y los emprendimientos comerciales, binacionales o multinacionales, al vincular actores económicos y asesores jurídicos familiarizados con las normas fundamentales de sus respectivos derechos.

**4-** Se sugieren modificaciones legislativas en los institutos dirigidos a combatir las múltiples modalidades de utilización abusiva o fraudulenta de la personería jurídica, que atenúen su carácter de excepcionalidad y amplíen en lugar de restringir los criterios de aplicación, buscando una mayor eficacia práctica.