

# NUEVO CÓDIGO CIVIL

Por **Raúl Rodolfo García Coni**

Iniciamos el estudio del Proyecto de Código Civil Unificado con el Código de Comercio y después de felicitar a sus autores: Héctor Alegría, Atilio Aníbal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa, Julio Rivera y Horacio Roitman por el gran esfuerzo que significa su trabajo, nos permitiremos efectuar algunos comentarios críticos, comenzando por la incorporación de la ley 17801 al cuerpo general de la obra, lo que supone un reordenamiento numeral del articulado, al que ya se habían acostumbrado los cultores de la disciplina registral.

Desde luego que lo expuesto es una mera cuestión de comodidad, aunque la experiencia nos enseña que los ordenamientos inscriptivos incorporados al Código Civil requieren, más tarde o más temprano, una ley complementaria, como ocurrió con el art. 2505 del Código vigente. En España sucedió lo contrario, ya que la ley registral del 8 de febrero de 1962 precede un año al Código Civil que, según Boulin Zapata, se demoró debido a las dificultades producidas por el derecho foral.

Pero lo que realmente nos preocupa es que algunas de las modificaciones de la ley registral son lesivas para la actividad notarial. Otras veces se ha desaprovechado la oportunidad de corregirlas.

La publicidad registral comienza a tratarse en el Título XIII, con el art. 2137, y el siguiente, art. 2138, reitera el concepto de *no convalidación*, tal como lo hace el art. 4 de la ley 17801, para el que habíamos previsto agregar el siguiente párrafo (en consonancia con el art. 1051 del C. Civil): "...salvo que hubieran transcurrido cinco años y se tratara de un acto jurídico a título oneroso y de buena fe" (en *Registración Inmobiliaria Argentina*, Ed. Depalma, 1983).

No me satisfacen las otras formas de saneamiento (mera *inscripción*, como en Alemania; o *inscripción, onerosidad y buena fe*, como en España y Méjico) y sólo aceptamos la prescripción tabular (art. 4016 bis C. C.).

Art. 2161. Las inscripciones provisionales tienen una vigencia de 180 días desde la fecha de presentación del documento “prorrogable”. Aquí preferiríamos la palabra “renovable”, porque no puede prorrogarse lo que ya está vencido, que es lo que se hace actualmente. Este artículo equivale al art. 9 de la ley 17801.

Art. 2172. Los plazos fijados en este artículo debieran uniformarse, extendiendo todos a 30 días, ya que se ha superado la resistencia inicial de algunos letrados que no aceptaban la reserva de prioridad indirecta. Por la misma razón debe extenderse el plazo para la presentación del título (y su protección *in itinere*), llevándolo a 60 días, o por lo menos manteniendo los 45 días previstos en el artículo 5 de la ley 17801 (que muchas veces resultan insuficientes).

Ya que no se ha previsto la cancelación del certificado cedido a otro profesional, debiera establecerse que (en trámite urgente) pueda obtenerse un nuevo certificado derogatorio de los no utilizados en tiempo y forma. Este certificado especial y urgente puede, con economía procesal, evitar algunas medidas precautorias y determinar *a priori* si se ha facultado a alguien para efectuar retenciones con cargo de rendición de cuentas.

Art. 2184. La caducidad de la inscripción de hipoteca y anticresis no debe exceder de diez años, sin perjuicio de la reinscripción que puedan solicitar los acreedores, la que se considerará siempre como una nueva inscripción.

La caducidad debe ser siempre automática, como se resolvió en el Congreso Internacional de Río de Janeiro (año 1987), pues ahora las reinscripciones son de fácil control por los modernos sistemas que están al alcance de cualquier acreedor.

Los plazos no deben ser de duración ilíquida para no perturbar la mecánica registral. Hay contradicción con el art. 2510.

Art. 2186. Nos parece muy bien la anotación de las interdicciones, inhabilitaciones e inhibiciones, tal como se recomendó en sendos Congresos de Bariloche y Mar del Plata (años 1989 y 1997). Si bien comprendemos que en algunos registros coexisten asientos mixtos, como en España, donde predomina el asiento declarativo pero que se torna constitutivo cuando compra un extranjero o para la propiedad superficiaria, NO podemos aceptar el tratamiento diferencial que da a la PROPIEDAD HORIZONTAL el art. 1973 del Proyecto en estudio, ya que exige la inscripción en el registro inmobiliario, lo que significa que para la propiedad horizontal el asiento inscriptivo DEBE ser constitutivo para que nazca el derecho real. Protestamos por este avance antinotarial que conspira contra el tracto abreviado y la fluidez de la circulación de la riqueza, pues no debemos dejar para mañana el derecho real que se pueda constituir hoy.

Tracemos ahora el paralelismo que existe entre la ley 17801 y el proyectado nuevo Código Civil. Comenzaremos la correlación por la ley vigente, con cuyo articulado ya estamos familiarizados.

Arts. 2 y 3 de la ley: les corresponde el art. 2139 del Proyecto.

Art. 4: le corresponde el art. 2138. Ya opinamos *ut supra* sobre la convalidación.

Art. 5: concuerda con el art. 2179. El Proyecto pretende reducir de 45 a 30 días el plazo para inscribir la escritura pública, lo cual resultará dañino para el quehacer notarial.

Art. 6: equivalente al art. 2140 sobre rogación. Sin observación.

Art. 9: se corresponde con los arts. 2160 y 2161 sobre inscripción definitiva o provisional.

Art. 10: sobre matriculación. Concuerda con el art. 2163.

Art. 11: como el art. 2164.

Art. 12: como el art. 2165.

Art. 13: como el art. 2166.

Art. 14: concuerda con el art. 2144.

Art. 15: semejante al art. 2446 sobre tracto.

Art. 16: ver art. 2169. Se definen los actos simultáneos.

Art. 17: equivalente al art. 2180.

Art. 21: igual al art. 2170.

Art. 23: cotejarlo con el art. 2148.

Art. 24: se relaciona con los arts. 2149, 2172 y 2173.

Art. 26: vinculado al art. 2178.

Art. 29: como el art. 2154 asigna valor supletorio al asiento, del que emana fe pública innegable.

Art. 37: vinculado al art. 2184, fija la duración de la hipoteca y anticresis en 10 años, lo que nos parece razonable, pero no sería así si el derecho real (cuya caducidad debe ser de pleno derecho o de plazo definido y líquido) no puede extenderse en función de derechos personales. Para eso están las reinscripciones, fáciles de obtener. La cuestión tiene mucha importancia pues permite la guarda de los protocolos en depósitos diferenciados, en función de la duración de los derechos contenidos en los diferentes tomos. Los de frecuente consulta (a los que llamaremos de hojas perennes) irán a los mejores lugares y los otros (a los que llamaremos de hojas caducas) serán destinados a lugares secundarios.

Art. 41: semejante al 2155, determina que las normas y decisiones de carácter administrativo o tributario no optan a la inmediata inscripción registral. Damos la versión del Proyecto porque nos parece más contundente para señalar que el registrador cumple con una obligación de resultado de la que sólo puede apartarse en situaciones excepcionales, cuando en vez de calificar debe descalificar el documento presentado al Registro (verb.: art. 2159 del Proyecto).

Hemos preparado esta tabla de equivalencias –que reconocemos incompleta– para facilitar la búsqueda del lector.

Recapitulando con criterio subjetivo, el Proyecto, que tiene preceptos muy buenos, no es grato a la función notarial por las siguientes razones:

a) Caducidad extensible. Lo principal (derecho real de hipoteca o anticre-

sis) sigue la suerte de lo accesorio (prórroga de la obligación contractual) (arts. 2152 y 2184, que se contradicen).

b) Reducción del plazo para la retroprioridad (art. 5 y art. 2179), que protege al título *in itinere* (30 días en vez de 45).

Art. 33: relacionado con el art. 2176.

Art. 32: vinculado con los arts. 2187 y 2188.

Art. 33: se relaciona con el art. 2176 sobre inscripción provisional.

Art. 37: equivalente al art. 2184.

Art. 38: relacionado con el 2185. Remite a los ordenamientos locales.

Art. 41: reiterado por el art. 2155, que dice: “Las normas y decisiones de carácter administrativo o tributario no obstan a la inmediata inscripción registral”. Elegimos el texto del Proyecto por ser más categórico.

Al trazar el paralelismo de normas (de modo parcial), optamos por el ordenamiento que nos parece más fácil para el lector.

Resumiendo lo expuesto quiero, con criterio subjetivo, señalar las razones por las cuales consideramos que algunos puntos del Proyecto no son gratos para la actividad notarial.

a) PROPIEDAD HORIZONTAL (art. 1973). Se exige, entre otros requisitos, “su inscripción en el registro inmobiliario”, con lo que el asiento registral se torna constitutivo, contrariando toda la tradición jurídica argentina, que sólo admite el “constitutivismo” para los automotores y los caballos de carrera.

Desaparecen así las ventajas del tracto sucesivo abreviado para las operaciones simultáneas, que tanto sirven a la economía procesal.

b) RETROPRIORIDAD (art 2179). La reducción de 45 a 30 días para la protección del documento *in itinere*, pues el plazo actual suele resultar insuficiente.

c) CADUCIDAD (art. 2152). Se afirma que: “La caducidad de los asientos opera de pleno derecho”, y en los casos de hipoteca o anticresis se lo fija en 10 años, que es un plazo razonable, pero paradójicamente el art. 2184 lo extiende eventualmente a la duración del derecho protegido, con lo cual lo principal (derecho real) sigue la suerte de lo accesorio (derecho personal). El Derecho Comparado sigue las recomendaciones del Congreso Internacional de Derecho Registral que apoya la automaticidad de la caducidad, tan necesaria para la depuración de los asientos (Río de Janeiro, 1987).

La cuestión no es trivial cuando llega el momento de archivar la documentación (notarial y registral), pues a los actos de menor duración se los destina a lugares secundarios donde en breve tiempo se los podrá dar de baja, (verb.: a los 15 años para los derechos que duran 10 años), reservando las mejores comodidades para los de mayor duración y consulta.

Sabemos que los únicos derechos intemporales son el dominio y algunos tipos de servidumbre y por eso hemos distinguido al protocolo de “hoja perenne” del de “hoja caduca”.

Como toda obra humana, el Proyecto de nuevo Código es perfectible y debemos continuar su estudio.