

LEY N° 22687. REFINANCIACIÓN DE DEUDAS

Comentario del Instituto Jurídico de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda

La ley n° 22687 sobre refinanciación de deudas sigue los lineamientos de la ley 22510, que ya fue tratada con resultado condenatorio por el Instituto Jurídico de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo (ver Revista Notarial n° 863, pág. 1187).

Se insiste en el propósito de "desnotarializar" el sistema hipotecario argentino para casos cuya excepcionalidad resulta muy relativa y significa un peligroso precedente para la seguridad jurídica y el crédito inmobiliario.

Una ley local, que pretende las adhesiones provinciales (art. 4°, ley n° 22687), avanza sobre claros preceptos del Código Civil y de la ley nacional de registros inmobiliarios (leyes nos. 340 y 17801) comprometiendo el interés de los terceros y el concepto de que no hay más hipotecas que las convencionales constituidas por escritura pública (arts. 3115 y 3128 del Cód. Civil).

Nos preocupa, especialmente, la facultad de rogatoria registral que se atribuye a las entidades financieras acreedoras (que serán "juez y parte"), en abierta contradicción con el art. 6° de la ley N° 17801, que indica taxativamente quiénes están legitimados para petitionar al Registro inmobiliario.

Se altera todo el mecanismo de prioridades (directa, indirecta y reservada) establecido por la citada ley nacional de registros inmobiliarios (N° 17801), retrotrayendo la tutela inscriptiva a la fecha del pedido de certificación (art. 2° tercer párrafo, ley N° 22687), con lo cual se priva a los terceros interesados de la posibilidad de impedir la concreción del negocio jurídico que pueda perjudicarlos (art. 25, ley N° 17801).

Obsérvese que tal como está redactada la ley parecería que el pedido de certificación por la "entidades financieras" fuera opcional (art. 2°, segundo párrafo, ley N° 22687): "si antes del acuerdo de refinanciación [...] hubiesen pedido certificado", mientras que tal requerimiento es obligatorio e inexcusable para el escribano o funcionario público que autorice "documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles [...]" (art. 25, ley N° 17801).

Por lo expuesto debemos, una vez más, recomendar a las empresas de ahorro y préstamo, afiliadas a la Cámara que las agrupa, que sean muy prudentes en la instrumentación de los regímenes de refinanciación de deudas, ante el riesgo previsible - y nada remoto - de que se produzcan interferencias de terceros acreedores, especialmente cuando la prórroga de las garantías hipotecarias (art. 2° de la ley N° 22687) afecte el principio de determinación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Buenos Aires, 24 de enero de 1983.

Raúl R. García Coni
Presidente