



# REVISTA DE DERECHO PRIVADO

**FEBRERO 2024 - NÚMERO VII AÑO 3**  
**COLEGIO DE ABOGADOS DE MORÓN**



# REVISTA DE DERECHO PRIVADO

*Revista Jurídica Digital*

© Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual 4.0 Internacional.



## **Directores:**

Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais

Dr. Martín Darío Benitez

## **Año III - JULIO 2023 - Número VI**

**Nota de la Dirección:** Las opiniones vertidas en los artículos firmados y publicaciones son privativas de quienes las emiten. Independientemente de que se toman todos los esfuerzos para corroborar y asegurar la exactitud de la información contenida en sus páginas, no se aceptara la responsabilidad que pudiere derivarse de cualquier error, omisión o inexactitud.

Todas las imágenes insertas son de libre atribución de uso no comercial con licencias Pixabay License y Pexels.

Se terminó de editar en la 1er. quincena de Febrero de 2024, en Ramos Mejía, La Matanza - Provincia de Buenos Aires, República Argentina.



#### **DIRECTORES**

Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais  
Dr. Martín Darío Benitez

#### **COMITÉ ACADÉMICO**

Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais  
Dr. Jorge Oscar Rossi  
Dr. Martín Darío Benitez

#### **EDITORES**

Dra. Luciana Fernandez  
Dra. Nora Haydée Tricarico

#### **CONSEJO DE REDACCIÓN**

Dr. Anyelina Bossini  
Dr. Lucio Palumbo

#### **DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN**

Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais

#### **AUTORIDADES COLEGIO DE ABOGADOS DE MORÓN**

##### **PRESIDENTE**

Dr. Jorge Omar Frega

##### **VICEPRESIDENTE I**

Dr. Juan A. Navarro González

##### **VICEPRESIDENTE II**

Dr. Darío Facundo Oliveto

##### **SECRETARIA**

Dra. Bárbara Paula Pepe

##### **PROSECRETARIO**

Dr. Martín Walter Bilbilian

##### **TESORERO**

Dr. Alberto Anastacio Pachilla

##### **CONSEJEROS TITULARES**

Dr. Alberto Anastasio Pachilla, Dra. Mariela Vanesa Perez,  
Dr. Federico Manuel Franco, Dr. Carlos Alberto Ramonda,  
Dr. Rolando Landolfi, Dra. Bárbara Paula Pepe, Dr. Juan A.  
Navarro González, Dr. Martín Walter Bilbilian, Dra. María José  
Martínez Dr. Darío Facundo Oliveto, Dr. Germán D. Carabajal



**SECCIÓN DOCTRINA**

**CANÓNICO**



*Acción de usucapión: la Iglesia católica como parte actora. Consideraciones canónicas*

*Dr. Jorge Antonio Di Nicco*

9



**DERECHO TRIBUTARIO**

*Beneficios impositivos introducidos por la nueva ley de alquileres 27.737.*

*Dr. Susana A. Monti*

15

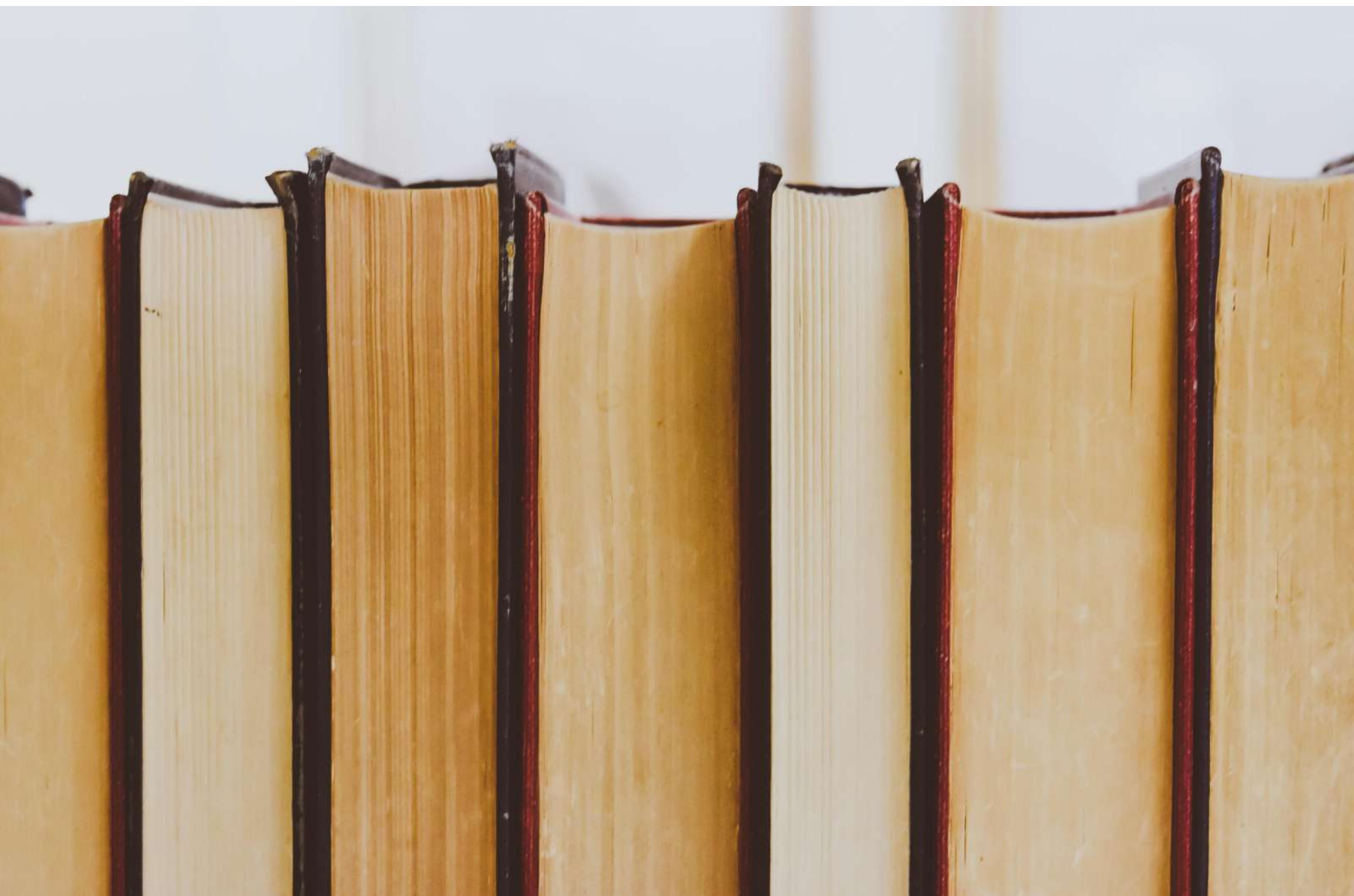


**MEDIACION**

*Participación de Menores como requirentes en la Mediación Previa Obligatoria.*

*Dra. Laura Beltramo*

19



**SECCIÓN DOCTRINA**  
**- continúa -**

**DERECHOS REALES**



*El Fideicomiso Inmobiliario: sus ventajas.*

*Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais* 23



*La caducidad de la inscripción registral del derecho real de hipoteca a partir de la ley 27.271.*

*Dr. Martín Darío Benitez* 26

**DERECHO DE FAMILIA**



*La interdisciplina como forma de resguardar los derechos fundamentales*

*Dra. Patricia A. Cozzo Villafañe* 38



**Contratapa - Cierre Volumen VI**

45







## **A nuestros colegas y lectores:**

*Nos complace presentarles el último número de nuestra revista de derecho privado del Colegio de Abogados de Morón. En este fascinante viaje por los intrincados senderos del derecho privado, nos adentramos en un mundo donde los principios y las normativas son la brújula que guía nuestro quehacer profesional.*

*Nuestro compromiso con la excelencia académica y la rigurosidad profesional se refleja en cada página de esta revista. Nos enorgullece proporcionar un espacio donde colegas y académicos pueden compartir sus conocimientos y experiencias, enriqueciendo así nuestro entendimiento del derecho privado y promoviendo el debate constructivo dentro de nuestra comunidad legal.*

*Agradecemos sinceramente a todos los autores, revisores y colaboradores que han hecho posible esta publicación. Su dedicación y experiencia son fundamentales para mantener el alto estándar de calidad que caracteriza a nuestra revista.*

*Esperamos que disfruten de esta edición tanto como nosotros hemos disfrutado prepararla. Que esta revista continúe siendo una herramienta valiosa en su práctica profesional y un recurso indispensable para mantenerse actualizados en el fascinante mundo del derecho privado.*

**Con un saludo afectuoso,  
Ignacio Enrique Ferreira Morais  
Martín Darío Benitez**





**SECCIÓN  
DOCTRINA  
CANÓNICO**



## **Acción de usucapión: la Iglesia católica como parte actora. Consideraciones canónicas**

*por Dr. Jorge Antonio Di Nicco (\*)*

---

Sumario: I. Introducción.- II. Caso judicial uno.- III. Caso judicial dos.- IV. Conclusión.

### **I. Introducción**

Respecto a la prescripción adquisitiva -usucapión- referente a un inmueble cuya propiedad corresponde a la Iglesia católica, y qué sucede en cuanto a la norma aplicable a tenor del ordenamiento estatal argentino, ya lo he tratado en otros medios jurídicos a los cuales remito **(1)**, aquí el particular se centrará en la acción de usucapión de un inmueble que tiene a la Iglesia católica como parte actora. Para tal finalidad, se traerán dos casos judiciales de la provincia de Mendoza.

### **II. Caso judicial uno**

Fallo de la Dra. Natalia Lourdes García Oliveri (Con-Juez **(2)**), Rivadavia -Mendoza-, expediente nro. 29.178 "Arzobispado de Mendoza c/ Provincia de Mendoza p/ Prescripción Adquisitiva, de fecha 14 de marzo de 2019.

El apoderado del Arzobispado de Mendoza promovió demanda sumaria por título supletorio contra la provincia de Mendoza, respecto de un inmueble sin inscripción dominial, ni derecho de riego, ubicado en la ciudad de Junín, provincia de Mendoza, expresando que el inmueble que se pretendía mediante dicha acción correspondía a la provincia de Mendoza en virtud del artículo 2342, inciso 1, del Código Civil, en razón de que no poseía inscripción registral a la fecha de la presentación.

Se afirmó que es de público y notorio conocimiento que el Arzobispado de Mendoza se encontraba en posesión pacífica, pública, continuada y sin oposición de terceros, a título de dueño del mismo desde hacía aproximadamente 124 años a la fecha de interposición de la demanda, según surgía del instrumento de donación acompañado en autos, de fecha 14 de abril de 1888, lo que implicaba cumplir con el plazo legal necesario para tales efectos. Se destacó, también, que se habían realizado distintas mejoras en el inmueble, las que resultaban evidentes observando el mismo. A modo de ejemplo, se comentó que la mejora más referencial era la reconstrucción de la iglesia producida en el

año 1940, cuyo dinero provino de un subsidio otorgado por el Gobierno de la Provincia, lo cual denotaba el reconocimiento de la calidad de dueño del Arzobispado de Mendoza del inmueble en cuestión. Se aclaró, a su vez, que sobre dicho terreno se encontraban construidas las instalaciones administrativas y casa Parroquial, con sus respectivos patios.

A lo dicho se agregó que en el año 1977, debido al terremoto ocurrido en la provincia de San Juan, el citado inmueble sufrió graves consecuencias dañosas en la estructura edilicia, por lo que a través del decreto 188, del 1 de diciembre de 1977, la Dirección de Obras Públicas de la Comuna de Junín resolvió ordenar la clausura y demolición del edificio ubicado en el inmueble pretendido, denominado Parroquia Nuestra Señora del Rosario de la Villa de Junín, lo que trajo como consecuencia la reconstrucción total del edificio por parte del Arzobispado de Mendoza. Concluyendo que se puede afirmar al momento del accionar la posesión pacífica, pública y continua del inmueble por parte del Arzobispado, quien se encargaba de mantener al mismo en perfecto estado y el uso continuo a través de las distintas tareas religiosas, las cuales, como son de público conocimiento, se prestaban a toda la comunidad en el corazón del departamento de Junín.

En autos tomó intervención el fiscal a cargo de la Primera Fiscalía de Instrucción Civil de la Tercera Circunscripción Judicial. Se hizo parte, por medio de su apoderado, el Poder Ejecutivo de la Provincia, manifestando que según los informes del Departamento de Tierras Fiscales de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano y R.U.P.I., la prescripción adquisitiva tramitada no afectaba los intereses fiscales provinciales, por lo que no formuló objeción a la procedencia de la acción. Se hizo parte la Fiscalía de Estado manifestando que no se encontraban afectados los intereses del Fisco Provincial, por lo que no formuló oposición alguna. Tomó, por último, intervención el Defensor Oficial, por los terceros interesados que se consideraren con derechos sobre el inmueble que se pretendía usucapir.

En la sentencia, en primer lugar, se determinó la aplicación de la norma que debía regir la resolución de la causa. A tal fin se expresó que el plazo de prescripción se regía por la ley vigente al momento en que empezó a correr, por lo tanto, no se aplicaban los nuevos plazos si éstos ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. De allí que la Con-Juez consideró que resultaba de aplicación el Código Velezano, atento a que esa fue la ley vigente durante todo el tiempo de posesión que el actor invocó como fundante de su

pretensión; agregándose que correspondía aplicar el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 1905, que establece que la sentencia que se dicta en los procesos de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual se cumplió la prescripción estableciendo desde cuándo se produce la adquisición del derecho real.

En cuanto al derecho, se indicó que la demanda fue iniciada a los efectos de que se declarara operada a favor del Arzobispado de Mendoza la prescripción veinteñal respecto del inmueble que se pretendía usucapir; y que el artículo 3948 del Código Civil disponía que la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. El Código Civil consagraba dos clases de prescripciones adquisitivas: la de 10 años o "brevi manu" y la de 20 años o "longa manu". Esta última es la que se opera por la posesión continuada de una cosa con ánimo de tenerla como propia durante el tiempo preseñalado, al cabo del cual se considera al poseedor como propietario, aún cuando no exista buena fe de su parte y su posesión sea ilegítima. La usucapión no se funda ni en la posesión, ni en la continuidad de ella, porque el arrendatario puede poseer la cosa por cuarenta o cincuenta años continuos sin que jamás adquiera la propiedad de la cosa; se necesita que la posea para sí y como dueño; que la tenga públicamente; que no haya sido interrumpida por otro que se la hubiera tomado o la reclamase judicialmente. Se precisó que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, y que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. De allí que es insuficiente para la adquisición del dominio que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de los demandados, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios actuados por quien pretende usucapir. Tanto la doctrina como la jurisprudencia son contestes, se dice, en afirmar que los elementos de la usucapión son dos: la posesión, con las características que marca la ley (continua, ininterrumpida, pública y pacífica, a título de dueño), y el transcurso del tiempo fijado por la ley. Por lo tanto, ninguno de ellos, aisladamente, es suficiente. La ejecución de actos posesorios representa una presunción iuris tantum que prueba la existencia de la plena posesión, y en tal materia, el llamado animus domini se acredita por ellas. En síntesis, quien ejerce actos posesorios es poseedor, hasta que se demuestre lo contrario.

Respecto de la legitimación activa, aún cuando la misma no fue cuestionada, la Con-Juez estimó conveniente realizar algunas apreciaciones previas, en virtud que la actora era una persona jurídica pública. El artículo 141 del

Código Civil y Comercial expresa que son personas jurídicas todos los entes a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación, y el artículo 146 del mismo cuerpo legal establece, en su inciso c, que la Iglesia católica es una persona jurídica pública. Entonces, se dice en la sentencia, el Código reconoce aptitud a las personas jurídicas en general para adquirir derechos, como se pretende mediante esta acción, siempre que tenga relación con el cumplimiento de su objeto y fines, limitando de esta forma su capacidad. Sin embargo, la doctrina entiende que esa limitación no debe interpretarse de manera estricta, sino con sensatez y elasticidad, ya que todos aquellos actos que tengan vinculación con el objeto, aunque no lo fuere de manera directa, deben considerarse comprendidos en la capacidad atribuida a la persona jurídica.

Por lo expresado, y atento que el Arzobispado de Mendoza intentaba mediante la citada acción adquirir el dominio de un inmueble que conforme el relato de la demanda era utilizado como templo de la Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Rosario, la Con-Juez estimó que surgía claramente que el ejercicio de la acción se relacionaba con las actividades propias del culto religioso que sirven de objeto y fin a la persona jurídica accionante, por lo que concluyó que la accionante gozaba de suficiente capacidad sustancial activa.

En relación a la legitimación sustancial pasiva, el inmueble objeto de la acción no poseía inscripción registral, por lo que la demanda había sido dirigida contra la provincia de Mendoza, en los términos del artículo 2342, inciso 1, del Código Civil. Entonces, la parte actora había demandado correctamente a la provincia de Mendoza, como sujeto pasivo de la acción y consecuentemente la litis se encontraba debidamente trabada.

En el contexto probatorio analizado, la Con-Juez consideró que el Arzobispado de Mendoza había acreditado haber ocupado el inmueble por el lapso requerido por la ley, lo que se había cumplido en exceso, en cuanto al hecho de verificarse la realización de actos que puedan calificarse como posesorios en los términos del artículo 2384 del Código Civil. Así también, la falta de oposición por parte de terceros, en concordancia con la lectura de los dichos de los testigos, llevaba al convencimiento que no existían otros terceros que se consideraren con derecho al dominio que se pretendía. Agregando que atento a que la accionada era una entidad religiosa, la posesión resultaba ostensible y que se encontraba claramente exteriorizada por los diferentes actos relativos al culto, conocidos por la comunidad en general y que además resultaban informados en la pericia. Por todo lo

expresado, la Con-Juez concluyó que correspondía hacer lugar a la demanda. De conformidad con lo prescripto por la norma del artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, respecto a la fecha en la cual se cumplió el plazo de la usucapión ocurrido en autos y, por ende, a partir de la cual el actor adquirió el derecho real pretendido, la Con-Juez tomó como fecha de inicio la que da cuenta la escritura de ratificación de donación.

Como se observa, la Con-Juez hizo lugar a la demanda promovida por el Arzobispado de Mendoza en contra de provincia de Mendoza; y, en consecuencia, dispuso otorgar a favor de aquella título supletorio respecto del inmueble de autos; fijando como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 4 de abril de 1908 **(3)**.

### III. Caso judicial dos

Fallo también de la Dra. Natalia Lourdes García Oliveri (Juez **(4)**), Rivadavia -Mendoza-, expediente nro. 29.179 "Arzobispado de Mendoza c/ Gobierno de la provincia de Mendoza p/ Prescripción Adquisitiva, de fecha 27 de diciembre de 2019.

En la misma línea argumentativa del caso anterior, se presentó el apoderado del Arzobispado de Mendoza para promover demanda sumaria por título supletorio contra el Gobierno de la Provincia de Mendoza, respecto de un inmueble sin inscripción dominial, ni derecho de riego, ubicado en el departamento de Junín, provincia de Mendoza. Expresó que el inmueble pretendido correspondía a la provincia de Mendoza en virtud del artículo 2342, inciso 1, del Código Civil, en razón que no poseía inscripción registral a la fecha de la presentación. Afirmó que era de público y notorio conocimiento que su representado se encontraba en posesión pacífica, pública, continuada y sin oposición de terceros, a título de dueño del mismo desde hacía aproximadamente 100 años a la fecha de interposición de la demanda, lo que implicaba cumplir con el plazo legal necesario para tales efectos.

Señaló, a su vez, que sobre el terreno se encontraba construido el templo Nuestra Señora de la Luz, las instalaciones administrativas y casa parroquial desde el año 1930 con sus respectivos patios y mejoras; agregando que se encontraba cercado en su totalidad, se abonaban los servicios de electricidad, agua y que se encontraba en pleno uso de la actora y de los fieles que se acercaban a practicar el culto católico.

Destacó que, según documentación en poder de su mandante, los primeros antecedentes escritos que se encontraban en el archivo del Arzobispado databan del año

1913, según misivas enviadas por el cura vicario de la parroquia de Junín, quien ejercía la jurisdicción de la Capilla Nuestra Señora de la Luz, al Arzobispo de Mendoza, dando cuenta que se tenía la posesión del referido inmueble desde el año 1829. En el año 1913 afirmó que los vecinos del lugar solicitaron la posibilidad de construir la casa para el presbítero a cargo de la capilla por razones de distancia con la administración general. Los referidos actos de reconocimiento, señaló, se exteriorizaron según acta de transacción de fecha 21 de julio de 1913. Sostuvo que en el año 1942 se efectuó una declaración jurada, a favor de la venerable curia episcopal. Señaló que en el año 1969 la Comisión Vecinal y el pueblo del distrito le remitió un pedido de autorización al Señor Arzobispo solicitándole la donación de una fracción del terreno donde se ubicaba la Capilla o en su defecto que se le cediera el uso de una habitación de la casa parroquial para que funcionara provisoriamente las oficinas del Registro Civil hasta tanto se construyera el edificio propio, lo cual demostraba el ejercicio del derecho de propiedad.

Sostuvo que desde la fecha señalada hasta la fecha de la presentación de la demanda se había continuado con el uso de la propiedad del inmueble en cuestión sobre el cual se habían efectuado mejoras de mantenimiento, pago de servicios con la contribución de la comunidad religiosa del lugar, y constante prestación del servicio religioso (misas, sacramentos, actividades culturales y solidarias) todo lo cual demostraba, afirmó, la necesidad de contar la actora con un título suficiente sobre los derechos que correspondían sobre dicho inmueble de lo que daba cuenta los recibos y facturas acompañados.

En autos tomó intervención el fiscal a cargo de la Primera Fiscalía de Instrucción Civil de la Tercera Circunscripción Judicial. Se hizo parte, por medio de su apoderado, el Poder Ejecutivo de la Provincia, manifestando que según los informes del Departamento de Tierras Fiscales de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano y R.U.P.I. acompañados, la prescripción adquisitiva que se tramitaba no afectaba los intereses fiscales provinciales, por lo que no formuló objeción a la procedencia de la acción. Se hizo parte también la Fiscalía de Estado manifestando que no se encontraban afectados los intereses del Fisco Provincial, por lo que no formuló oposición alguna. Por último, tomó intervención el Defensor Oficial, por los terceros interesados que se consideraren con derechos sobre el inmueble que se pretendía usucapir.

En la sentencia, en cuanto a determinar la aplicación de la norma que debía regir la resolución de la causa, en cuanto al derecho y en cuanto a la legitimación activa y

pasiva, la juez se expresó en el mismo sentido que lo precisado en el caso anterior acercado.

En el contexto probatorio analizado, la juez consideró que el Arzobispado de Mendoza había acreditado haber ocupado el inmueble por el lapso requerido por la ley, lo que se había cumplido en exceso, en cuanto al hecho de verificarse la realización de actos que puedan calificarse como posesorios en los términos del artículo 2384 del Código Civil. Así también, la falta de oposición por parte de terceros, en concordancia con la lectura de los dichos de los testigos, llevó al convencimiento que no existían otros terceros que se consideraren con derecho al dominio que se pretendía. Agregando que atento a que la accionante era una Entidad Religiosa, la posesión resultaba ostensible y que se encontraba claramente exteriorizada por los diferentes actos relativos al culto, conocidos por la comunidad en general y que, además, resultaban informados en la pericia contable.

La juez concluyó que correspondía hacer lugar a la demanda, determinando, de conformidad con lo prescripto por la norma del artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, la fecha en la cual se cumplió el plazo de la usucapión ocurrido en autos y, por ende, a partir de la cual el actor adquirió el derecho real pretendido. A tal fin tomó como fecha de inicio la que da cuenta un acuerdo transaccional de fecha 21 de julio de 1913, aprobado judicialmente, realizado por el Vicario Foráneo y el señor José Castro, en las actuaciones que iniciara el primero contra el último mencionado (interdicto de recobrar), a los fines de recuperar la posesión del terreno donde asienta la Capilla. La juez destacó que no soslayaba que la posesión de la actora data de mayor antigüedad que la referida precedentemente, y que conforme surgía de las correspondencias epistolares acompañadas, sin perjuicio de lo cual, las mismas hacían referencia a instrumentos que no habían sido adjuntados en el proceso.

Como se observa, se hizo lugar a la demanda promovida por el Arzobispado de Mendoza en contra de la provincia de Mendoza y, en consecuencia, se otorgó a favor de aquel título supletorio respecto del inmueble del departamento de Junín, provincia de Mendoza, sin inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble, fijándose como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción, el día 21 de julio de 1933 **(5)**.

#### IV. Conclusión

Profundizar sobre el conocimiento del Derecho Canónico resulta cada vez más imprescindible para todo profesional del Derecho. Debe conocerse el Derecho

Eclesiástico y el Derecho Canónico -que no son sinónimos **(6)**- para evitar incurrir en planteamientos judiciales manifiestamente improcedentes.

En la República Argentina la Iglesia católica es una persona jurídica de carácter público; pero también todas y cada una de las divisiones territoriales -diócesis, parroquias que establezca la Iglesia- gozan del mismo carácter público de ella. La referencia importa el reconocimiento de la pluralidad de personas jurídicas diferenciadas en el seno de la propia Iglesia, entre las que se hallan las diócesis, seminarios, parroquias, etc., que tengan su personalidad jurídica conforme a las leyes nacionales y eclesiásticas.

Cada parroquia puede ser sujeto procesal, porque tiene personalidad jurídica autónoma y de carácter público diferenciada de la diócesis **(7)**. Se reconoce la pluralidad de patrimonios eclesiásticos; dichos patrimonios, según la jurisprudencia argentina, son propios y separados, y pertenecen a cada parroquia o diócesis, por ello, cada uno de estos sujetos tienen responsabilidad patrimonial independiente.

Nuestro ordenamiento estatal remite a la legislación canónica; de allí que ésta, en los aspectos pertinentes, es contemplada como derecho vigente por el ordenamiento estatal argentino. De allí que, en el caso puntual de la prescripción adquisitiva referente a bienes de propiedad de la Iglesia católica -es decir, de bienes eclesiásticos-, se aplica lo establecido en su normativa. Por ejemplo, el bien inmueble perteneciente a una diócesis prescribe en el plazo de treinta años, sumado a ello la buena fe **(8)**. Ahora, en cuanto a la acción de usucapión de un inmueble que tiene a la Iglesia católica como parte actora se aplica, como fuera visto, la legislación estatal. Es decir, según sea un caso u otro, es la legislación específica a considerar y a aplicar.

En casos judiciales como los aquí acercados, si el plazo de prescripción adquisitiva de un inmueble transcurrió durante la existencia allí de una misma parroquia, la acción de usucapión, cumplida con las disposiciones canónicas pertinentes, podría -o debería- ser iniciada por dicha parroquia y no por la diócesis **(9)**.

Para concluir, con relación a los bienes propios de la Iglesia -bienes eclesiásticos-, no son las normas civiles, sino las de la legislación canónica las que resultan aplicables a la relación jurídica de que se trate en cada caso.

Debe quedar bien en claro que la legislación canónica no hace solamente al gobierno interno de la Iglesia católica; por ende, el Derecho Canónico debe formar parte de la docencia y de la investigación en toda Facultad de Derecho. De igual forma, toda obra jurídica que trate sobre

la prescripción adquisitiva/usucapión debe incluir el particular aquí señalado.

\*\*\*\*\*

---

(\*) *Abogado y doctor en Derecho Canónico. Conferencista y autor de varias publicaciones sobre la temática. Director adjunto del Instituto de Derecho Eclesiástico y Canónico del CAM. Coordinador de la sede San Justo del Tribunal Eclesiástico Interdiocesano de Lomas de Zamora - San Justo - Gregorio de Laferrere.*

#### **Notas**

(1) Véase, entre otros, Di Nicco, J. A., La prescripción adquisitiva y los bienes de la Iglesia católica: a tenor de nuestro ordenamiento estatal, ¿se aplica la norma civil o la canónica?, ED, 268-604; Ibidem, Prescripción adquisitiva e inmueble cuya propiedad corresponde a una diócesis. Norma aplicable, en <https://camoron.org.ar/nuevas-normas/doctrina-cam/prescripcion-adquisitiva-de-inmueble-cuya-propiedad-corresponde-a-una-diocesis/>; Ibidem, La prescripción adquisitiva sobre bienes de propiedad de la Iglesia católica. Norma aplicable, Revista de Derecho Privado nro. IV (marzo 2022) 10-16 en [https://camoron.org.ar/wp-content/uploads/2022/03/Revista-de-Derecho-Privado-Vol.-IV\\_compressed.pdf](https://camoron.org.ar/wp-content/uploads/2022/03/Revista-de-Derecho-Privado-Vol.-IV_compressed.pdf)

(2) Así consta reflejado en la sentencia y de esa forma se ha de citar en la presente labor.

(3) Fallo en <https://www2.jus.mendoza.gov.ar/listas/proveidos/vertexto.php?ide=6651017699>

(4) Así consta reflejado en la sentencia y de esa forma se ha de citar en la presente labor.

(5) Fallo en <https://www2.jus.mendoza.gov.ar/listas/proveidos/vertexto.php?ide=7490727962>

(6) El Derecho Eclesiástico es el conjunto de normas jurídicas que los Estados dictan, en el marco de su propio ordenamiento jurídico, para regular los aspectos sociales de los fenómenos religiosos. No debe confundirse, por ende, con el Derecho Religioso. Tales normas pueden ser dictadas por el Estado, vía acuerdo con las diferentes confesiones religiosas (como los Concordatos en el caso de la Iglesia católica), o unilateralmente. A través de ellas se regulan, por ejemplo, el estatuto jurídico de los ministros de culto, las exenciones tributarias a las confesiones religiosas, etc. El Derecho Canónico, en cambio, es el nombre del orden y disciplina, estructuras, normas y procedimientos de la Iglesia católica. El Código de Derecho Canónico es el conjunto ordenado de las normas jurídicas que regulan la organización de la Iglesia latina, jerarquía de gobierno, los derechos y obligaciones de los fieles, los sacramentos y las sanciones que se establecen por la contravención de esas normas.

(7) Las diócesis son llamadas comúnmente obispados, y cada diócesis se divide en parroquias.

(8) Véanse los cánones 1268 a 1270 y 197 a 199 del Código de Derecho Canónico.

(9) Se señala "si el plazo transcurrió durante la existencia allí de una misma parroquia", ya que una parroquia puede dividirse para dar nacimiento a otra. Es decir, en el mismo espacio territorial, una parte quedaría para la parroquia existente y otra parte para la parroquia nueva, y habría que ver, en una primera lectura lineal de análisis, en cuál de ellas quedaría ubicado el inmueble que se pretende usucapir y el tiempo transcurrido en referencia a la pertinente parroquia en la cual queda ubicado el inmueble.

---



**SECCIÓN  
DOCTRINA  
DERECHO  
TRIBUTARIO**



## **Beneficios impositivos introducidos por la nueva ley de alquileres 27.737.**

*por Dr. Susana A. Monti (\*)*

Sumario: I. Introducción.- II. Exención del Impuesto Monotributo y la modificación en cuanto a la unidad de explotación.- III. Exención respecto del impuesto a los bienes personales.- IV. Exención en el impuesto a los Débitos y créditos bancarios.- V. Por último en el caso del Impuesto a las ganancias también reconoce beneficios pudiendo tanto locador y locatario deducirse hasta un 10% del alquiler.-

### **I.- Introducción**

Como todos sabemos con fecha 10/10/23 se sancionó la ley 27.737, que modificó el Código Civil y Comercial en lo referido a la locación de inmuebles. Dicha ley fue promulgada mediante Decreto 533/2023, entrando en vigencia a partir del 17/10/2023.

Con el fin de ampliar la oferta de inmuebles en el mercado de alquileres, introdujo varios beneficios impositivos contenidos en el Capítulo III.

### **II.- Exención del Impuesto Monotributo y la modificación en cuanto a la unidad de explotación**

2.a) En efecto la referida ley 27.737, modificó en su artículo 8 el inciso e) del artículo 2º del anexo Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), monotributo, título II de la ley 26.565:

Y estableció para quienes: "e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma."

Esto que implica que antes de la reforma cada inmueble era entendido como una unidad de explotación, "aún cuando la actividad de locación de inmuebles sea una sola". Y por lo tanto, tal como establece dicho régimen "uno de los requisitos para poder adherirse al monotributo es no superar tres actividades simultáneas o no poseer más de tres unidades de explotación". Por lo tanto, si tenía 4

inmuebles quedaba fuera del régimen, sin embargo, ahora no importa cuantos inmuebles tenga en alquiler porque se toma como una unidad de explotación, aunque deberá seguir teniendo en cuenta los otros parámetros para establecer la categoría de monotributo que le corresponde.

Es decir, si el valor de un solo alquiler supera los ingresos máximos establecidos por el régimen también quedaría fuera del monotributo.

Claro que tal como expresa Dominguez **(1)** siempre y cuando se encuentren debidamente registrados.

2.b) También la ley establece la exención del régimen para los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles.

Pero no aclara por cuanto valor deben ser los alquileres para encontrarse exentos. Si el valor de esos dos alquileres fuera mayor del mínimo no imponible de ganancias, entendemos que eso debería tributar. En tanto las exenciones como los impuestos son de estricta legalidad, lo que implica si explícitamente no figura como exento esta grabado.

Ahora bien y acá un tema importantísimo, el deber de declarar los contratos de alquiler no cesa. Sin embargo, quién va a declarar dos alquileres que supuestamente están exentos. El fisco podría aplicar multas por incumplimiento a los deberes formales. Y lo que es más importante la reforma anterior introdujo obligaciones de inscripción en AFI" P, bajo apercibimiento de no poder realizar acciones judiciales sin la debida registración. Tema sobre el que hemos dado varias charlas en el Colegio de Abogados de Morón.

Por otro lado, compartimos lo manifestado por, Domínguez señala que la reforma debería haber aclarado "que los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles no deberían ser considerados como ingresos a los efectos de la categorización en lugar de eximir del monotributo".

### **III. Exención respecto del impuesto a los bienes personales.**

Mediante el artículo 9º se introduce la exención en el referido impuesto y dice: "Incorpórese el inciso I) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966), de impuesto sobre los bienes personales, que quedará redactado de la siguiente manera: I) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo

párrafo del artículo 24. Artículo 10.”

El primer gran requisito nuevamente es que el contrato se encuentre registrado, el segundo y fundamental que no era tenido en cuenta en el monotributo era el destino de la locación.

Acá para poder gozar de la exención se requiere que el inmuebles destinados a locación para casa-habitación.

Y el tercer requisito talvez, más complejo es el monto. Como calculamos el monto para saber si está exento, cuando "el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24". Tarea no sencilla por cuanto por ejemplo Dominguez estimaba para que el período fiscal 2022 el monto indicado fue de \$ 56.410.705,41, al ajustar este en base a la inflación interanual a octubre, Domínguez estima que el monto final debería situarse por encima de \$ 142.000.000 para 2023. Otros establecían uno distinto **(2)**.

Claro está que a diferencia del monotributo acá no hay límite de inmuebles dados en locación pudiendo ser dos, tres, cinco etc. Siendo solamente el límite la valuación de los mismos.

#### **IV. Exención en el impuesto a los Débitos y créditos bancarios.**

La ley establece incorpórese como inciso d) del artículo 2º de la ley 25.413 el siguiente: “d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.”

Es decir, para poder estar exento de este impuesto tengo que sacar una cuenta exclusiva para el pago de los alquileres y obviamente anunciar de esto al banco que hace de agente de retención.

En tal sentido agrega la norma que el segundo requisito para poder gozar de la misma al igual que en el caso del impuesto a los bienes personales la locación debe ser con destino casa-habitación.

En tercer lugar también deben estar debidamente registrados tal como dispone el artículo 10 de la norma.

La presente norma no establece un límite de alquileres podrían ser dos, tres, quinientas.

Tampoco diferencia si se aplica para todo tipo de contribuyentes, es decir personas físicas o jurídicas. Pues como nos ilustra nuestro querido Dr. Dominguez: "Si una

sociedad anónima destina una cuenta corriente para uso exclusivo de la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación y registra la misma en el padrón de la AFIP, gozaría de la exención". Pese a esto, el tributarista recuerda que un locador persona humana que percibe el pago de un alquiler como transferencia en su caja de ahorro tampoco pagaba el impuesto al débito y crédito, por lo que esta normativa no le afectaría.

#### **V. Por último en el caso del Impuesto a las ganancias también reconoce beneficios pudiendo tanto locador y locatario deducirse hasta un 10% del alquiler.**

En efecto, el art. 11 estableció: “Incorpórese como inciso k) al artículo 85 de la ley 20.628 (t.o. 2019) el siguiente: k) El diez por ciento (10%) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.”

En primer lugar, volvemos a decir que para poder gozar de este beneficio los contratos de locación deben estar debidamente inscriptos. En segundo lugar la locación debe tener destino la casa habitación. Tercero me puedo deducir hasta un 10%. Lo pueden hacer tanto el locador como el inquilino y son acumulables a con las otras que existan.

En efecto al finalizar la norma expresa: "Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan".

Es interesante remarcar un aspecto que va a traer a mi modo de ver algunas dificultades y es que no es necesario que el locador sea titular del inmueble. ¿Qué pasa cuando son las inmobiliarias mediante un poder como administradores que alquilan? En efecto la norma dice "los locatarios que no resultan titulares de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción, pueden deducir el cuarenta por ciento de los alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite del mínimo no imponible aplicable a cada período". Esto desde mi punto de vista traerá muchos inconvenientes al momento de fiscalizar pues solo se puede beneficiar con una deducción que esté vinculada a la actividad. Por lo tanto, si el que recibe el alquiler es otro al que figura en el contrato, no entendemos porque podría tomarse esta deducción el que figura en el contrato, mal podrían tomársela ambos sujetos. En el caso del locatario que pasa cuando son varios, en este caso entendemos que solo sería posible repartirse esta deducción en la forma que participen de la locación, es decir si son dos al 50% cada uno solo podrían deducirse el 5% cada uno.

Esto no cambia el hecho que el sujeto sea persona humana o sucesiones indivisas o personas jurídicas.

Por último, agregamos que estas deducciones son acumulables con las establecidas en la ley de rito.

\*\*\*\*\*

---

(\*) *Monti, Susana A., Abogada UBA, Especialista en Derecho Tributario de la UBA, Directora del Instituto de Derecho Tributario del Colegio de Abogados de Morón CAM, Mediadora. Expositora en congresos y jornadas nacionales e internacionales. Autora de distintos artículos de la especialidad. Docente en varias universidades nacionales e internacionales, tanto de grado como de posgrado. Doctoranda becada en la Universidad J. F. Kennedy*

**Bibliografía y Fuentes de Información**

(1) Dominguez Sebastian, Diario el Cronista, <https://www.cronista.com/economia-politica/nuevos-beneficios-impositivos-para-propietarios-los-5-cambios-clave-introducidos-por-la-ley-de-alquileres/>

(2) Bertazza, Humberto Jesús, Diario Infobae, <https://www.infobae.com/economia/2023/10/24/ley-de-alquileres-los-beneficios-impositivos-que-propietarios-e-inquilinos-deben-tener-en-cuenta-a-la-hora-de-firmar-un-contrato/>

---



**SECCIÓN  
DOCTRINA  
MEDIACIÓN**



## Participación de Menores como requirentes en la Mediación Previa Obligatoria

por Dra. Laura Beltramo (\*)

Sumario: I. Reflexiones.-

### I. Reflexiones

Sucede, en no pocos casos, que, como abogados, somos consultados a fin de llevar adelante una causa civil, en la que se encuentran involucrados menores de edad.

Sabemos que todas aquellas materias que deban cumplir previamente con la etapa de mediación obligatoria según la tabla publicada por la Suprema Corte de Justicia, deberán inexorablemente transitar por esta etapa a fin de que las partes, con la intervención de un mediador, logren llegar a un acuerdo y así evitar tener que dirimir su conflicto en sede judicial, cuyos costos y tiempos de resolución son a todas luces más perjudiciales para el justiciable.

Adentrándonos en el tema que nos ocupa, es menester tener conocimiento de lo dispuesto al respecto por la Ley de Mediación 13951, cuyo art. 4º, enumera las acciones que quedarán exceptuadas de cumplir con el mentado proceso mediatorio, disponiendo, entre ellas, en su Inc. 10) “Las acciones promovidas por menores que requieran la intervención del Ministerio Público.”

Es así, que, lo que en un principio pareciera de fácil comprensión, ha llevado a interpretar que una causa incoada por un menor en defensa de sus derechos, sólo es viable si el actor es representado legalmente por quienes tienen derecho a hacerlo, y que indudablemente salvo excepciones, son sus progenitores.

Es común, que ante la situación planteada de una acción promovida por un menor, los letrados soliciten al Juez de la causa, que ha sido oportunamente sorteado, que se exima del cumplimiento de la etapa previa, atento la particularidad respecto a la edad que presenta su cliente, intentando ampararse en la citada normativa, lo que, obviamente no prospera.

Del mismo modo, ha sucedido, si bien excepcionalmente, que el mediador se ha excusado de intervenir, dejando asentado en el acta respectiva, la imposibilidad de llevar adelante la audiencia, con motivo de que el actor resulta ser un menor de edad.

También suele ocurrir que quien es requerido a fin de participar en una mediación previa obligatoria, es un menor de edad, y es por ello que su letrado patrocinante solicita la dispensa para que su cliente comparezca a la misma.

Intentando poner claridad sobre el tema en cuestión, comenzaré por dar un panorama sobre lo dispuesto por el nuevo CCCN, que entró en vigencia el 1º de Agosto del 2015, y que como bien sabemos, introdujo varias modificaciones al tema de los menores de edad y a su capacidad.

En este punto, ahora se habla de “capacidad de derecho” y “capacidad de ejercicio”, ésta última llamada por el Código velezano como “capacidad de hecho”.

En relación a los incapaces de ejercicio, el art. 24 inc. b) del CCCN, determina que posee dicha incapacidad, “la persona que no cuenta con la edad y grado de madurez suficiente, con el alcance dispuesto en la Sección 2º de este Capítulo”

Así, la Sección 2º trata sobre la “Persona menor de edad”, estableciendo en su art. 25, que menor de edad, “es la persona que no ha cumplido dieciocho años” y como una notable distinción, denomina como “adolescente” a la “persona menor de edad que cumplió trece años”.

Más aún, sabido es que la persona menor de edad siempre ha ejercido sus derechos a través de sus representantes legales, que por lo general, son sus progenitores, pero el nuevo código de fondo, en el art. 26, establece que ello puede ceder para determinados actos, si cuenta con la edad y grado de madurez suficiente para ello.

Luego el CCCN se refiere a la emancipación, y al menor de edad con título profesional habilitante que no trae aparejada ninguna complicación en relación al tema que nos ocupa, por lo que iremos al art. 32, que establece una restricción al ejercicio de la capacidad para determinados actos de una persona mayor de trece años “que padece una adicción o una alteración mental permanente o prolongada, de suficiente gravedad, siempre que estime que del ejercicio de su plena capacidad puede resultar un daño a su persona o a sus bienes”.

Ahora bien, volviendo a la situación que nos ocupa, en la que un menor, adolescente, se presente por sí, con asistencia letrada, pero sin la representación legal de sus progenitores, en una mediación previa obligatoria, el CCCN ha dado luz al asunto en el Capítulo 8 intitulado: “Representación, disposición y administración de los bienes del hijo menor de edad”

Al respecto, el art. 677, establece que un hijo adolescente, puede estar en juicio como actor o demandado

con la representación de sus padres o de manera autónoma “si cuenta con suficiente autonomía”.

Vemos que tal terminología, es la implementada por la “Convención de los Derechos del Niño”, tratado internacional promulgado el 16 de Octubre de 1990 y ratificado por nuestro país en ese mismo año, otorgándole rango constitucional tras el Pacto de Olivos en el año 1994 y también por la ley 26061 de “Protección integral de los derechos de las niñas, niños y adolescentes”, en la que en ambos cuerpos legislativos hacen referencia a la capacidad progresiva de los menores conforme su grado de madurez.

Cabe aquí hacerse la pregunta tan insistentemente planteada por los asistentes en cuanto curso imparto sobre el tema: Cómo saber, si dicho menor está capacitado con tal autonomía? Pues la ley dice, simplemente, que la misma “se presume”.

Más ésta presunción, admite prueba en contrario, de modo que si uno o ambos progenitores se oponen a que el hijo adolescente inicie una acción civil contra un tercero, deberán acreditar su falta de madurez y “el Juez puede autorizarlo a intervenir en el proceso con la debida asistencia letrada, previa audiencia del oponente y del Ministerio Público”, tal lo preceptuado por el Art. 678.

Es de destacar además que el hijo menor de edad podrá reclamar a sus progenitores por sus propios intereses, sin previa autorización judicial, por supuesto con asistencia letrada, siempre y cuando cuente con la edad y el tan mentado grado de madurez suficiente.

Conforme lo dicho más arriba, se desprende que antes de los trece años, los niños carecen de autonomía o capacidad para tomar decisiones. Sin embargo, de lo que resulta de la “Convención de los derechos del niño”, de la ley 26.061, y de los arts. 24 y 639 del CCCN, antes de esa edad, podrán decidir de manera autónoma si se demuestra un grado de madurez suficiente, que no se presume y por ende deberá acreditarse en cada caso en concreto.

Entiendo, que con lo expuesto hasta ahora, podemos abocarnos a lo que establece la normativa vigente sobre la comparecencia de menores adolescentes, sin la representación legal de sus progenitores, a las mediaciones previas obligatorias.

Así, entonces, volvemos sobre la Ley de Mediación 13951 y su Art. 4º, para poner especial atención a la segunda parte del ya transcripto Inc. 10, que nos está indicando que no todas las acciones iniciadas por menores están exceptuadas de la mediación previa obligatoria, sino sólo las “que requieran la intervención del Ministerio Público.”

Este plus de exigencia que nos impone la ley, nos indica entonces, que en los casos en las que, eventualmente, el Asesor de Menores e Incapaces, se vea obligado a actuar de forma directa, la mediación previa obligatoria no podrá tener lugar.

Dicho requerimiento que ha tenido en mira el legislador, es congruente con lo dispuesto en el Art. 1º de la ley 13951, en el que se declara de interés público el método alternativo de resolución de conflictos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, circunscripto a todos aquellos cuyo objeto sea materia disponible para los particulares.

Con ello, se ha querido proteger a quienes por sus condiciones personales (menores e incapacitados), no pueden por ellos mismos, manifestar o defender en plenitud sus intereses.

Queda claro entonces, que todas las demás causas que involucren a menores, y sean disponibles para los justiciables, son mediables.

Ahora bien, la acción de daños y perjuicios que incoan los padres en representación de sus hijos menores, y la que es la que en mayor porcentaje se nos presenta a los mediadores, es una acción distinta a las previstas en el citado inciso del Art 4º, ya que en estos casos el Ministerio Público actúa en forma supletoria y los intereses del menor se encuentran claramente resguardados a partir de la representación legal ejercida por sus padres a través de la responsabilidad parental prescripta en el art. 264 del C. C. y C. N.

Pero, conforme vimos hasta ahora, si el menor tuviera edad y grado de madurez suficiente, podría comparecer por sí, sin representación parental en las mediaciones previas obligatorias en que se involucre la defensa de sus derechos y cuya materia no requiera la intervención del Ministerio Público de manera directa, las que ya de por sí están exceptuadas de la etapa previa que estamos tratando en este artículo.

Es así entonces, que cuando el mediador toma conocimiento, que un adolescente comparecerá a la audiencia, ya sea como requirente o requerido, deberá presumir la madurez del menor, como así también deberá ser presumida por el letrado que lo patrocinará durante todo el proceso mediatorio.

Concluimos por lo tanto, que cuando un menor adolescente, decide iniciar una causa judicial, cuya materia requiera de cumplir con la etapa de mediación previa obligatoria, podrá hacerlo, si así lo decide, de manera autónoma con patrocinio letrado.



Cabe recordar, que ya sea en el caso de que se haya llegado a un acuerdo en la etapa de mediación, para la homologación del mismo, o bien iniciada la demanda, en sede judicial y en ambos casos, entenderá de manera supletoria el Ministerio Público, en resguardo de los intereses del menor de edad en cuestión, aunque éste haya optado por actuar de manera autónoma, por lo que indefectiblemente se le dará vista de todos los actos que lo involucren a los fines de velar por el cumplimiento de las leyes especiales que lo amparan.

\*\*\*\*\*

---

(\*) *Abogada. Directora del Instituto de Mediación y Arbitraje del CAM. Integrante Comisión de Mediación del COLPROBA. Integrante Comisión de Mediación de la FACA. Docente de la Fundación CIJUSO.*

#### **Bibliografía y Fuentes de Información**

(1) CAÑAL francisco "Las rentas familiares en el impuesto sobre la renta de las personas físicas," Capítulo I "Las economías de escala derivadas de la convivencia familiar" pág. 46 y ss.

(2) CASAS José Osvaldo "Reimplantación del impuesto a la trasmisión gratuita de bienes" Revista Lecciones y Ensayos Nro. 64/65 Capitulo III

(3) COSCIANI Cesare "La acumulación de las rentas de los cónyuges" La Información Tomo XXXI p 711 y ss a 716.

(4) ENGELS Federico "El origen de la Familia , la propiedad privada y el estado"

(5) FERNANDEZ CAINZOS J.J. "El grado de parentesco en el impuesto de sucesiones: un criterio discriminatorio" Hacienda Pública Española Nro. 48 años 1977 p. 145 y ss.

(6) FONRROUGE GIULIANI Carlos M "Impuesto a la trasmisión Gratuita de bienes-Doctrina, Legislación Nacional y extranjera, jurisprudencia argentina y norteamericana, pág. 32

(7) GONZALEZ GARCIA Eusebio "¿Es constitucional el tratamiento dispensado a las rentas familiares por el impuesto sobre la renta de las personas físicas?" Comunicación en las Jornadas Hispanoamericanas.

(8) LIBRO VERDE " La reforma de la imposición personal" Londres 1980 traducido al español en el Sistema fiscal y familia. Revista del Instituto de estudios económicos Nro. 4

(9) "Informe de la Real Comisión de investigación sobre la fiscalidad" presidente M.K. Lam Carter, Ottawa 1966 traducción realizada por el instituto de estudios económicos.

(10) MARX Carlos "Manifiesto comunista" 3era. Edición, párrafo II "Proletarios y Comunistas" p. 45 y ss.

(11) VALDES COSTA Ramón y Valdez de Blencio "La unidad familiar como sujeto fiscal"

---



**SECCIÓN  
DOCTRINA  
DERECHOS  
REALES**



## El Fideicomiso Inmobiliario: sus ventajas

por Dr. Ignacio Enrique Ferreira Morais(\*)

Sumario: I. Introducción.- II. Nociones de Fideicomiso Inmobiliario.- III. Ventajas de la Figura.-

### I. Introducción

El término "fideicomiso" tiene sus raíces en el latín, donde "fidei" denota confianza y "comiso" refiere a comisión o encargo. Se asemeja al concepto del trust en inglés, fundamentado en la confianza generada a través de un acuerdo entre partes voluntarias. Es vital entender que un fideicomiso no constituye una entidad legal por sí sola, sino más bien un contrato.

Por consiguiente, el fideicomiso se define como un acuerdo mercantil por el cual una persona decide destinar ciertos activos con un fin legal específico, ya sea en su propio beneficio o el de terceros, delegando la ejecución de dicho propósito a una entidad fiduciaria. En esencia, el fideicomiso actúa como un mecanismo orientado a alcanzar un objetivo determinado.

Es importante destacar que cada fideicomiso posee una estructura legal y funcionamiento único, adaptado para cumplir una amplia gama de objetivos que pueden abarcar diversas áreas. Así pues, se distinguen tres tipos habituales de fideicomisos no financieros: aquellos de garantía, de administración y los inmobiliarios y de construcción. En particular, el fideicomiso inmobiliario ha cobrado relevancia como una herramienta financiera y legal en el ámbito de la inversión y gestión de bienes raíces en tiempos recientes.

En este artículo, nos proponemos analizar de manera exhaustiva este concepto, examinando sus beneficios, estructura y su aplicación en diferentes contextos. Por ende, nuestra intención radica en explorar las diversas facetas de esta figura legal con el fin de ofrecer una visión completa de su utilidad y potencial.

### II. Nociones del Fideicomiso Inmobiliario

El artículo 1666 del Código Civil y Comercial establece el concepto de fideicomiso como sigue: "Existe un contrato de fideicomiso cuando una parte, conocida como fiduciante, transfiere o se compromete a transferir la propiedad de bienes a otra persona, denominada fiduciario,

quien se compromete a ejercerla en beneficio de otra persona designada como beneficiario en el contrato, y a transferirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario."

En este sentido, el fideicomiso, en su contexto legal, se configura como un acuerdo contractual en el cual una parte (el fiduciante) transfiere la propiedad de bienes inmuebles o dinero, o se compromete a hacerlo, a otra persona o entidad (el fiduciario) con el fin de administrar, alquilar, vender, desarrollar proyectos inmobiliarios o gestionar dichos activos en beneficio de un tercero designado como beneficiario, y eventualmente transferir lo restante a otra persona conocida como fideicomisario.

Al desglosar la figura desde una perspectiva analítica, podemos identificar sus elementos fundamentales de la siguiente manera:

a) **Perspectiva Subjetiva:** Se refiere a las personas implicadas en el fideicomiso, que son el fiduciante (quien transfiere los bienes), el fideicomisario o beneficiario (pudiendo ser personas distintas o la misma) y el fiduciario (encargado de gestionar los bienes). El fiduciante actúa como el otorgante o cedente de los activos fideicomitados, el fideicomisario es el receptor de los beneficios, y el fiduciario es el responsable de administrar los bienes conforme a lo dispuesto en el acuerdo.

b) **Perspectiva Objetiva:** Aquí se centra en los bienes o derechos destinados a cumplir los objetivos del fideicomiso. Dichos activos deben ser transferibles y no estar ligados estrictamente al ámbito personal del fiduciante.

c) **Perspectiva Teleológica:** Esta dimensión considera la finalidad del fideicomiso, la cual debe cumplir con ciertos requisitos como ser lícita, factible, específica y alcanzable. El fideicomiso se establece con un propósito claro y definido.

La diversidad de tipos de fideicomisos permite la creación de una amplia gama de acuerdos que pueden abordar diversos fines, desde aspectos económicos y financieros hasta asuntos familiares, sindicales o culturales, adaptándose a las necesidades y metas de las partes involucradas, siempre dentro de los límites legales establecidos.

### III.- Ventajas de la Figura

El Fideicomiso Inmobiliario ha emergido como una herramienta indispensable en el ámbito de las urbanizaciones cerradas y el mercado inmobiliario en general. En los últimos tiempos, se ha convertido en el marco preferido para la comercialización de nuevos

proyectos, y su relevancia persiste como una opción atractiva para quienes desean invertir en bienes raíces. Las ventajas y utilidades prácticas de este instrumento son notables:

i. Marco Jurídico Transparente: Se establece como el fundamento legal esencial para las transacciones inmobiliarias, delineando de manera precisa los derechos y obligaciones de los diversos participantes, incluidos los inversores (fiduciantes) y el administrador (fiduciario).

ii. Seguridad Jurídica: En comparación con otras estructuras legales, el fideicomiso proporciona una mayor seguridad jurídica a los inversionistas, lo que lo convierte en una opción preferida para proyectos inmobiliarios.

iii. Variedad de Formatos de Pago: Los fideicomisos inmobiliarios ofrecen diversos esquemas de pago, como "al costo", "a costo concertado", "a costo cierto" o "a precio fijo", adaptándose a las preferencias de los inversores.

i.1. Al Costo: El precio final de la propiedad se determina según el costo de construcción del proyecto, compartiendo los inversores los costos y riesgos asociados.

i.2. A Costo Concertado: Similar al anterior, pero el precio se establece previamente en un acuerdo entre las partes, ofreciendo mayor previsibilidad.

i.3. A Costo Cierto: El precio de compra se fija de antemano y no depende de los costos de construcción, brindando certeza financiera.

i.4. A Precio Fijo: El precio de compra se establece como una cifra fija, proporcionando estabilidad en el costo.

iv. Protección de Activos: El fideicomiso establece un patrimonio separado e inembargable, salvaguardando los activos del proyecto de los riesgos personales de los participantes.

v. Remoción Simplificada del Administrador: En caso de incumplimiento por parte del administrador, su remoción puede realizarse mediante una asamblea de beneficiarios, un proceso relativamente sencillo y de bajo costo legal.

vi. Sistema Cooperativo: Algunos fideicomisos operan bajo un esquema cooperativo al costo, donde los inversores financian conjuntamente el proyecto, beneficiándose de la revalorización de los terrenos.

vii. Financiamiento Inmobiliario: El Fideicomiso Inmobiliario puede ser utilizado como una opción de financiamiento para la compra de bienes raíces, facilitando el acceso a la adquisición de propiedades.

viii. Inversión con Riesgos Controlados: Aunque toda inversión conlleva riesgos, la inversión en fideicomisos se

considera relativamente segura, dado que todos los términos y condiciones se especifican en el contrato.

ix. Negociabilidad de Derechos Fiduciarios: Los derechos fiduciarios pueden ser negociados, brindando flexibilidad a los inversores para ceder sus derechos adquiridos según sus necesidades..

\*\*\*\*\*

---

*(\*) Abogado y Doctorando en Ciencias Jurídicas por la Universidad de Morón. MBA en Gestión Empresarial Universidad Internacional de la Rioja (España). Director del Instituto de Derechos Reales y Director Adjunto del Instituto de Contratos en el Colegio de Abogados de Morón. Adjunto Regular por concurso de Derecho Civil IV en la Facultad de Derecho y Adjunto de Ingeniería Legal y Ejercicio Profesional en la Facultad de Ingeniería ambos en la Universidad de Morón. Disertante. Conferencista. Autor de libros y artículos*

#### **Notas**

(1) Litman, J. (2019). AI and copyright's authorship policy. Berkeley Technology Law Journal, 34, 1153-1200.

(2) Saint-Guirons, A. (2020). Artificial Intelligence and Copyright Ownership: A European Perspective. Computer Law & Security Review, 37, 105447.-

---



## La caducidad de la inscripción registral del derecho real de hipoteca a partir de la ley 27.271

por Dr. Martín Darío Benitez (\*)

Sumario: I. Introducción.- II. Antecedentes del caso.- III. El asunto a decidir.- IV. La doctrina judicial sentada. Su crítica.- V. Conclusiones.-

### I. Introducción

El caso que a continuación analizaremos se vincula con el plazo de perención de la inscripción registral del derecho real de hipoteca, a partir de la incertidumbre generada por la entrada en vigencia de la ley 27.271, sancionada el 7 de septiembre de 2016 y publicada en el Boletín Oficial el 15 de septiembre del mismo año, titulada como “Casa de ahorro”. En particular, su art. 24 modificó el art. 2210 del Cód. Civ. y Com., dejándolo redactado de la siguiente manera: “Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco [35] años, si antes no se renueva”.

Es necesario recordar que el art. 3151 del Cód. Civil derogado estipulaba que “[l]os efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renovare”, guante que había sido recogido por el art. 2210 del Cód. Civ. y Com., cuya entrada en vigencia nos remonta al primero de agosto de 2015, el cual mantenía la misma línea de su antecesor al prescribir que los efectos del registro de la hipoteca se conservaban por el término de veinte años.

Sin embargo, el plazo vicinal originalmente previsto fue cambiado a raíz de la sanción de la ley 27.271, extendiendo la subsistencia del registro del gravamen a 35 años. De allí que, con la mutación legal, se abrió el interrogante sobre si el nuevo plazo registral se debe aplicar a los títulos inscriptos con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 o únicamente a los ingresados con posterioridad a la mentada fecha.

### II. Antecedentes del caso

María Cecilia Gómez Masía, en su condición de apoderada de Margarita Seitz de Onvlee, con sustento al art. 6° de la ley 17.801, rogó ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, la caducidad de las inscripciones registrales de las hipotecas, constituidas en

el año 1997, con relación a los inmuebles identificados con matrículas 1111 y 1112 del Partido de Tigre, invocando que el plazo de vigencia registral de tales gravámenes debía ser el de 20 años, según la redacción primigenia del art. 2210 del Cód. Civ. y Com., que viera la luz el primero de agosto de 2015 y no el de 35 años, consagrado en el citado precepto, reformado por el art. 24 de la ley 27.271, en vigor desde el 15 de septiembre de 2016.

El director del Registro provincial rechazó la procedencia de la caducidad peticionada expresando que el art. 2210 del Cód. Civ. y Com., luego de la sanción de la ley 27.271, establece que “[l]os efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco [35] años, si antes no se renueva” y que tal modificación normativa dio lugar al dictado de la DTR 17/2016, a través de la cual se dispuso que los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de treinta y cinco [35] años, según lo prescripto por el art. 2210 del Cód. Civ. y Com., considerándose caducas las que hubieran perdido vigencia con anterioridad a dicha fecha. Añadió que la norma registral citada anteriormente contempla en sus considerandos que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, de conformidad a las prescripciones legales que emanan del art. 7° del Cód. Civ. y Com. de la Nación, en cuanto a la eficacia temporal de las leyes en relación a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y que el criterio adoptado en lo que se refiere a la extensión de los efectos de las inscripciones hipotecarias, ya había sido acogido y sostenido en oportunidad de la reforma impuesta por la ley 17.711, en el marco de la cual se dictara la Disposición Técnico Registral N° 37/1968 que dispusiera la ampliación de la vigencia del plazo de dichos gravámenes de 10 a 20 años.

Disconforme con lo resuelto en el registro inmobiliario, la rogante interpuso recurso de apelación pidiendo que se revoque la resolución administrativa y que se haga lugar a la caducidad de las inscripciones registrales solicitadas.

La apelación esgrimida originó los autos “Seitz de Onvlee, Margarita c. Registro de la Propiedad Inmueble s/ materia a categorizar” con intervención de la sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata.

Los principales argumentos utilizados por la recurrente para defender su postura fueron los siguientes:

- La extensión hasta el año 2032 del plazo de caducidad de los asientos registrales de las hipotecas

cristaliza una situación del inmueble ante terceros que no concuerda con el estado real, en atención a que estando cancelado el mutuo garantizado, deviene abstracta la calidad de “garantía real” de los lotes involucrados, lo que afecta la seguridad jurídica y el derecho de

propiedad de la titular del dominio, por constituir un obstáculo a la disposición de dicho dominio.

- El mutuo hipotecario se encuentra cancelado en virtud de los acuerdos de pago celebrados con los acreedores, que han sido desinteresados por la totalidad del crédito.

- Uno de los acreedores se encuentra fallecido y de sus tres herederos, dos no viven en el país, y además tienen diferencias familiares que impide reunirlos para celebrar la escritura pública que documente la cancelación del crédito.

- Un inconveniente similar se verifica con el otro acreedor, la sociedad Airfield SA, en atención a que la administración y representación de la persona jurídica se encuentra acéfala desde agosto de 2012, época en la que falleció su presidente, estando también fallecido el accionista, sin registrar actividad desde hace muchos años, teniendo su CUIT bloqueada.

- Por aplicación de la ley vigente al momento de la constitución, el plazo de inscripción del derecho de hipoteca debió vencer de pleno derecho en el año 2017, de allí que la pauta del art. 7° del Cód. Civ. y Com. sobre la aplicación de la ley nueva a relaciones existentes, no es pertinente porque la relación entre deudora y acreedores quedó extinguida en el año 2014 cuando se canceló el crédito, por lo que aplicar el plazo mayor de caducidad establecido por una ley posterior significa retroactividad de la norma, deviniendo en inconstitucional.

- En ninguna parte del art. 2210, modificado por el art. 24 de la ley 27.271, se dice que el plazo de 35 años se aplica a las hipotecas ya constituidas y que ello aparece lógico pero que debió ser aclarado, por lo que la DTR 17/2016 le hace decir a la ley algo que no dice.

- En el caso particular, no debió extenderse, sin más, un plazo específico para una categoría crediticia nueva a mutuos pactados bajo otra legislación y con otros plazos, sin considerar que con el plazo veinteñal se abarcaban relaciones contractuales iniciadas 19 años antes, ya extinguidas porque el crédito —y la hipoteca en consecuencia dado su carácter accesorio— se había cancelado y no había sido factible escriturar dicha cancelación.

- Al disponer la DTR 17/2016 que el plazo de 35 años de caducidad se aplica a las inscripciones de las hipotecas constituidas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016,

se aprecia una aplicación retroactiva por medio de una disposición inferior en la pirámide normativa a la del art. 7° del Código, vulnerando así el principio de irretroactividad de las leyes.

- La ley 27.271 de créditos UVA rige para el futuro, dado que se aplica a una línea crediticia especialmente diseñada para fomentar la construcción de viviendas, y no incluye ninguna disposición en sentido contrario, por lo que no tiene ningún efecto retroactivo y carece de eficiencia para ello.

- Debe ponderarse el carácter de jubilados, tanto de la recurrente como de su cónyuge, así como el rol de apoyo que reviste respecto de su hijo, sobre quien recae una sentencia dictada en proceso de determinación de la capacidad jurídica, debiendo considerarse la especial protección convencional y constitucional en la materia.

### **III. El asunto a decidir**

De los antecedentes reseñados, se desprende que el asunto a decidir, en instancia judicial, se conectó con la determinación del plazo de caducidad registral aplicable a las hipotecas inscriptas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, es decir, si los efectos de la registración perimen a los 20 o a los 35 años. Ello así, en razón de que, a expensas del art. 24 de la ley 27.271, se dispuso la modificación del art. 2210 del Cód. Civ. y Com., cuyo texto inicial fijaba un plazo de duración de 20 años, pasando a ser de 35 años con la innovación legislativa.

Para dirimir la cuestión, el Tribunal debió hacerlo teniendo en cuenta la DTR nro. 17/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, la que, reglamentando el citado precepto, concluyó que “los efectos de los registros de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años” (art. 3°).

### **IV. La doctrina judicial sentada. Su crítica**

IV.1. La eficacia temporal de las leyes y su aplicación a las consecuencias de situaciones jurídicas aún no consumadas

En el estado inaugural de nuestro comentario, consideramos pertinente abordar, en primer término, esta temática, porque el propio Tribunal la introdujo en su pronunciamiento y, en segundo término, porque, como veremos más adelante, las expectativas de las partes, en función de la plataforma legal imperante al momento del nacimiento de una situación jurídica, constituyen un factor de

ponderación necesaria para dirimir si una nueva disposición legal debe ser aplicada. De allí que si bien, desde una concepción general, la letra del art. 7° no pareciera exhibir mayores inconvenientes, tal claridad empieza a mostrarse borrosa ante ciertos supuestos particulares y, por caso, tal es lo que ocurre con las previsiones del reformulado art. 2210 del Cód. Civ. y Com.

Yendo al decisorio, con citas jurisprudenciales de la propia sala II, la Cámara platense inició el examen de la causa llevada a su conocimiento puntualizando que “la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el nuevo Código sustancial rige las consecuencias o los efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada”.

En este sendero, los jueces trajeron a colación las disposiciones del art. 7° del novel Código, el cual reza: “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo” y con apoyo en precedentes de la Suprema Corte bonaerense **(1)** subrayó que “las leyes se aplican a partir de su entrada en vigencia aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir, que consagra la aplicación inmediata de la ley nueva, que rige para los hechos que están in fieri o en curso de desarrollo al tiempo de su sanción; lo que no puede juzgarse de acuerdo con ella son las consecuencias ya consumadas de los hechos pasados, que quedan sujetas a la ley anterior, pues juega la noción de consumo jurídico” y, siguiendo también las aguas del máximo Tribunal provincial, recalcó que “solo puede considerarse que existe un derecho adquirido, cuando bajo la vigencia de una determinada ley el particular ha cumplido todos los actos y condiciones sustanciales y los requisitos formales previstos en la misma para ser titular del derecho consagrado. De tal modo, la situación jurídica general creada por la ley se transforma en una situación jurídica concreta e individual en cabeza del sujeto que se hace inalterable y no puede ser suprimida por una ley posterior sin agravio al derecho de propiedad consagrado por el art. 17 de la Constitución nacional (conf. causas B. 50.368, sent. del 16/06/1987, ‘Acuerdos y Sentencias,’ 1987-II451; conf. esta Sala, causa 119644 cit.)”.

Según nuestro parecer, las directrices generales delineados por el juzgador son válidas y se ajustan a las prescripciones del art. 7° del Cód. Civ. y Com., el que, aunque con algunos matices atinentes al derecho consumeril, recepta el criterio del art. 3° **(2)** de su antecesor, según la concepción que le atribuyera la ley 17.711. Sin embargo, la exégesis formulada por el juzgador no implica per se sostener el imperio de la DTR 17/2016 sin cuestionamiento alguno, sino que es menester precisar si procede su aplicación a las hipotecas inscriptas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 y que a esa fecha no hubieran caducado.

Sobre el escenario que plantea el art. 7° del Código de fondo, Julio César Rivera explica que las nuevas leyes pueden impactar de tres maneras en las relaciones jurídicas existentes al momento de su sanción, a saber: a) la ley nueva no alcanza a las situaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, b) la ley nueva rige también para esas situaciones jurídicas y c) la ley nueva puede regir algunos aspectos de esas situaciones jurídicas; en principio; aquellos que no hayan sido concluidos definitivamente bajo la legislación sustituida, siendo esta última opción c) la que fluye del art. 7°. De este modo, el autor concluye que la nueva ley es de aplicación inmediata a los efectos de las relaciones jurídicas existentes, pero no puede volver sobre la constitución de una relación o situación jurídica, ni tampoco puede volver sobre la extinción de la relación o situación jurídica **(3)**.

A partir de la descripción referida, queda claro que, en los casos particulares, el problema se circunscribe a precisar los aspectos de la nueva ley que deben imperar entre la constitución y la extinción de la relación o situación jurídica, pues no todas las disposiciones de la nueva normativa son aplicables de inmediato y sin revisión alguna.

La conclusión a la que llegamos en la oración precedente encuentra su fundamento en razones de índole constitucional, pues aunque el art. 7° del Código lo silencie, la nueva legislación no puede ser aplicada a una situación jurídica cuando con ella se afecte una cláusula constitucional o convencional, ya que no es posible prescindir de las expectativas circunstanciales y del marco normativo que las partes tuvieron en cuenta al momento de concluir una relación jurídica, cuando tal inobservancia infringe derechos de alguna de las partes, que tienen tutela constitucional.

Un ejemplo que muestra la dificultad del asunto es el caso de la obligación de tributar el impuesto a las ganancias que pesa sobre magistrados a partir de la ley 27.346, publicada en el Boletín Oficial el 27 de diciembre de 2016,

en virtud de la cual se modificó el art. 79 inc. a de la “Ley de Impuesto a las Ganancias” al establecer que los jueces serán sujetos de dicho impuesto “cuando su nombramiento hubiera ocurrido a partir del año 2017”. Sin profundizar en el debate que subyació el tópico, va de suyo que cuando el legislador excluyó de los obligados al pago del tributo a los jueces nombrados antes del año 2017 es porque entendió que se estaban afectando garantías constitucionales aun cuando el gravamen fiscal únicamente pesaría sobre los salarios futuros y no sobre los ya percibidos. Puede observarse aquí que, si se hubiera omitido toda consideración a la fecha de nombramiento, la percepción habría alcanzado a todos los jueces sobre sus haberes futuros, cobrando absoluta virtualidad el mecanismo normado en el art. 7° del Cód. Civ. y Com. y, empero, el Congreso Nacional introdujo una previsión expresa para eximir del impuesto a los sujetos nombrados antes del año 2017 por juzgar que se infringían cláusulas constitucionales. En definitiva, lo que queremos significar es que la simpleza que, a priori, deja traslucir el art. 7°, no es tal cuando debe ser llevada a supuestos particulares.

Por cierto, tampoco no debe pasarse por alto que el art. 963 del Código actual estipula: “Derecho de propiedad. Los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante”. Tal directiva supone que el derecho de propiedad de la parte no se refiere tanto a los efectos ya cumplidos del contrato, sino principalmente a las consecuencias aún no sucedidas y sobre las que los contratantes detentan un derecho que ya integra su universo de bienes. En esta línea, Alejandro Borda enseña que los derechos que nacen de los contratos forman parte del patrimonio de las partes involucradas **(4)**.

IV.2. El plazo de conservación de los efectos del registro de las hipotecas inscriptas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016

Luego de pasar revista a las dos opiniones autorales posibles sobre la controversia, es decir las de aquellos que piensan que el plazo de caducidad registral de 35 años únicamente debe regir para las hipotecas inscriptas a partir del 15 de septiembre de 2016, y las de quienes sostienen que el nuevo término impera para todos los casos sin que interese la fecha de toma de razón, así como las reglamentaciones dictadas por los Directores de los registros inmobiliarios de algunas Provincias, la Alzada aseveró que “resulta consistente la que predica la dilación de la caducidad hasta los treinta y cinco [35] años, pues las nuevas leyes se aplican inmediatamente a los efectos de las situaciones jurídicas no consumadas. Si el lapso de veinte años estaba en curso cuando devino operativa la ley 27.271, el período debe considerarse extendido hasta los treinta y

cinco años [35] computado desde la registración de la hipoteca” por entender que la DTR 17/2016 “importa la aplicación inmediata de la misma (ley 27.271, que según su art. 24 modifica al art. 2210 del Cód. Civ. y Com.), en los términos del art. 7° del Cód. Civ. y Com., desde que en su art. 3° dispone: ‘Los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el art. 2210 del Cód. Civ. y Com.’”. Además, enfatizó que “la caducidad de la inscripción registral —al momento de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento— aún no se había producido, no pudiéndose —por ende— postularse la consumación en los términos desarrollados por la recurrente. Dicho en otras palabras, la caducidad automática de la inscripción registral de la hipoteca no es una situación que se hubiere ‘consumido’ bajo la ley anterior (esto es el Cód. Civil Velezano o el Cód. Civ. y Com. en su originaria redacción), sino una consecuencia de aquella relación de derecho nacida bajo la vieja ley, pero subsistente al dictado de la nueva norma. Por tanto, al ser una ‘consecuencia’, resulta indefectiblemente alcanzada por la nueva ley, que aplica sus preceptos en forma inmediata, toda vez que la inscripción registral hipotecaria se hubiere encontrado vigente al día de publicación de la ley 27.271 (conf. Pujol, Lucía - Vives, María L., pub. cit.)”.

Como bien lo explica el Tribunal, coexisten dos posturas antagónicas sobre el asunto. En el área académica, una mirada que nos resulta muy atinada es la que esgrime Lilia Noemí Diez quien expone lo siguiente: “Entre las dos posibilidades señaladas más arriba, respecto de la aplicación del art. 2210 del Cód. Civ. y Com., reformado, hemos preferido seguir aquella expectativa que —en principio— respeta la confianza que se ha creado acerca de la duración por la cual los derechos podrán ser publicitados, y correlativamente la confianza que se ha suscitado en el deudor que su obligación no será publicitada más allá de cierto momento. Y se optó por someter el curso de la caducidad del asiento registral al sistema de ultraactividad de la ley anterior desplazando —en su carácter de norma específica— la aplicación inmediata que derivaría de la aplicación general del art. 7° del Cód. Civ. y Com.” **(5)**.

En sintonía con Diez, Alicia Puerta de Chacón explica que se puede recurrir por analogía al art. 2537 relativo a la forma de aplicar los plazos a la prescripción ante la vigencia de nuevas leyes, pues esa norma es coherente y armónica con el resto del Código, ya que propende la libertad de circulación de los bienes y la seguridad del tráfico jurídico, además de que son directrices del Código la reducción de plazos de prescripción de las acciones, la estabilización de situación que pendan de un plazo u otra modalidad, como

los diez años del dominio revocable y la prescripción decenal de las donaciones inoficiosas, entre otros **(6)**.

Simpatizamos con las opiniones de ambas autoras en cuanto a que la confianza y las expectativas del deudor sobre la vigencia registral del gravamen según la ley en vigor al momento del perfeccionamiento del convenio debe ser un elemento jurídico de ponderación y en cuanto a que del espíritu del Código se trasluce una decidida intención de su Comisión redactora de acortar los plazos, aunque no deja de generar- nos cierta incomodidad la propuesta de Puerta Chacón de aplicar por analogía el art. 2537, debido a que estamos juzgando normas de orden público y de interpretación restrictiva.

En verdad, creemos que, sin necesidad de recurrir a la analogía, es posible afirmar que el nuevo art. 2210 del Código rige para las inscripciones futuras, pero no para las anteriores a la operatividad de ley 27.271, por motivos de cariz constitucional, como lo pondremos de manifiesto más abajo.

En concreto, los términos del art. 3° de la DTR 17/2016 no exhiben una regulación que module de manera apropiada el diagrama del art. 7° del Cód. Civ. y Com.

IV.3. La finalidad de la ley 27.271 no es un elemento de ponderación posible en la determinación del plazo de caducidad registral

Otra línea argumental que siguió la apelante para solicitar la revocación de la decisión del director del Registro de la Propiedad fue la atinente a que “no debió extenderse, sin más, un plazo específico para una categoría crediticia nueva a mutuos pactados bajo otra legislación y con otros plazos”, es decir se pretendía postular que el nuevo plazo de vigencia registral debía regir solamente a los gravámenes hipotecarios originados en el marco de la ley 27.271.

Al abordar el agravio, la Cámara sostuvo que “no es dable realizar interpretación alguna en cuanto a la finalidad de la ley 27.271 (o intención del legislador), desde que no cabe distinguir donde la misma no lo hace, ya que no efectúa distinción alguna entre diversos tipos de hipotecas ni entre la diferente finalidad del crédito al cual acceden, resultando así aplicable el plazo de 35 años a la totalidad de las inscripciones hipotecarias vigentes”.

Compartimos la visión de la judicatura, dado que es cierto que la nueva ley no aclara que la extensión del plazo de caducidad registral de las hipotecas únicamente se refiere a las originadas en los créditos regulados por la ley 27.271. Esta conclusión encuentra su fundamento en que, de haber, el legislador, querido orientar la cuestión en tal

sentido, le habría bastado con establecer el plazo de caducidad en el articulado de la propia ley 27.271, sin necesidad de reformular el art. 2210 del Cód. Civ. y Com., que es el que consagra la regla general; de allí que si se optó por modificar el término estipulado en este último cuerpo normativo es porque decidió darle a la vigencia de la inscripción registral de la hipoteca un nuevo tiempo de caducidad de 35 años, sin distinción alguna.

Claro está que lo apuntado, sin embargo, no resuelve el acertijo sobre la aplicación del nuevo plazo a las hipotecas inscritas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 y cuya caducidad registral no hubiera operado a la fecha de entrada en vigencia de la ley 27.271.

IV.4. El examen de constitucionalidad del art. 3° de la DTR 17/2016

El análisis sobre la constitucionalidad del art. 3° de la DTR 17/2016 quizás represente el dilema más álgido del asunto, debido a que, en este aspecto, se pone en juego la verificación de si la facultad reglamentaria que detenta el registro inmobiliario, a través de sus autoridades, ha excedido los límites de una ley emanada del Congreso Nacional.

Sobre los alcances de la potestad reglamentaria, el máximo Tribunal federal sentó como criterio que tal atribución “habilita para establecer condiciones o requisitos, limitaciones o distinciones que, aun cuando no hayan sido contempladas por el legislador de una manera expresa, si se ajustan al espíritu de la norma reglamentada o sirven, razonablemente, a la finalidad esencial que ella persigue, son parte integrante de la ley reglamentada y tienen la misma validez y eficacia que esta. En ese sentido el exceso reglamentario se configura cuando una disposición de ese orden desconoce o restringe irrazonablemente derechos que la ley reglamentada otorga, o de cualquier modo subvierte su espíritu o finalidad, contrariando de tal modo la jerarquía normativa, lo que requiere un sólido desarrollo argumental que lleve, como ultima ratio, a la invalidación de la norma cuestionada” **(7)**.

Tomando en consideración tal doctrina, diremos que el director del Registro de la Propiedad se encuentra habilitado a reglamentar las leyes que contienen disposiciones que deben ser aplicadas por dicho órgano.

En este orden de ideas, agregamos que, al principio general mencionado, se suma el art. 52 del dec.-ley 11.643/1963 (texto según el art. 7° de la ley 13.405), del cual se infiere que el director del Registro cuenta con atribuciones para dictar disposiciones que reglamenten una ley nacional. En efecto, el mentado precepto reza: “El director tendrá las atribuciones y deberes que fijan las

disposiciones de carácter general, las que especialmente se le asignen en la presente ley y en su reglamentación. Sus funciones serán incompatibles con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor o martillero. Resolverá las cuestiones que se promuevan por la aplicación e interpretación de las normas legales y reglamentarias a las que debe ajustarse el organismo. Sus resoluciones, en lo administrativo y funcional, son susceptibles de revisión y modificación por su superior jerárquico”.

Partiendo de lo expresado, en la causa sub examine, la tarea del juzgador fue corroborar si el art. 3° de la DTR 17/2016 supera el test de constitucionalidad, a fin de dirimir si dicha preceptiva había sobrepasado de modo irrazonable las previsiones del nuevo art. 2210 del Cód. Civ. y Com. Así las cosas, la Cámara de La Plata recordó que “la declaración de inconstitucionalidad de una ley [en el caso, una disposición de carácter general] constituye la más delicada de las funciones que cabe encomendar a un tribunal de justicia; es un acto de suma gravedad institucional que debe ser considerado la ultima ratio [última razón] del orden jurídico, por lo que no cabe formularla sino cuando un acabado examen del precepto conduce a la convicción cierta de que su aplicación conculca el derecho constitucional invocado (conf. Fallos 328:4542, 327:831, 321:441, entre otros). Ello así, no resultando de la norma atacada (DTR 17/2016) violación al principio de irretroactividad, ni habiéndose vulnerado el orden de prelación normativo, desde que su dictado responde a la aplicación instantánea de la ley 27.271 en los términos del art. 7° del Cód. Civ. y Com. a efectos no consumados a la fecha de su vigencia, es que propicio rechazar el planteo de inconstitucionalidad (arts. 28, 31, Constitución Nacional; 260, 266, 272, CPCC)”.

Como se ilustra en el fallo, el rechazo a la tacha de inconstitucionalidad, alegada respecto del art. 3° de la DTR 17/2016, obedeció a que tal pretensión no podía prosperar por no ser un precepto que afecta la irretroactividad prohibida por el art. 7° del Cód. Civ. y Com. y, por lo tanto, no se vislumbra infracción a la prelación normativa que fluye de los arts. 28 y 31 de nuestra Constitución.

En nuestra opinión, primeramente apreciamos que el planteo introducido, con referencia a la pretendida inconstitucionalidad del art. 3° de la DTR 17/2016, es correcto pues se trata de una norma de carácter general que impacta directamente sobre el gravamen, cuya declaración de caducidad registral se pretende, circunstancia que no es posible revertir sin cuestionar la aplicación de la preceptiva en la que sus términos son claros respecto de la ley

reglamentada a la que debe aplicarse, es decir el art. 2210 del cuerpo civil y comercial.

Ahora bien, aceptado que el modo de petionar es correcto, resta dirimir si la norma reglamentaria menoscaba derechos asegurados constitucionalmente o si se ajusta a sus previsiones.

Autores de la talla de Luis Moisset de Espanés defienden la validez de las decisiones de los Registros provinciales que, interpretando el nuevo art. 2210 del Código, normaron su empleo a las hipotecas inscritas con anterioridad en las que aún no ha operado la caducidad vicinal prevista antes de la reforma, por considerar que “tanto la doctrina como la práctica registral aceptaron sin vacilación que se aplicaba el efecto inmediato de la nueva ley a todas las inscripciones registrales que no hubiesen caducado antes de su entrada en vigencia y que su plazo se extendería a 20 años. El hecho generador del nacimiento, modificación o extinción de una situación jurídica no actúa mientras no haya completado la totalidad del plazo que la ley fijaba, quedando atrapado por la nueva ley y sujeto a lo que ella dispone” **(8)**.

En cambio, Aída Kemelmajer de Carlucci y Alicia Puerta, apuntan que la publicidad del asiento registral no debe entenderse como una situación jurídica no agotada en el tiempo y que la aplicación retroactiva del plazo de caducidad del asiento registral establecido por la nueva ley 27.271 puede afectar derechos subjetivos amparados por garantías constitucionales **(9)**.

Al llegar nuestro turno de revisar la problemática, nos inclinamos por apoyar la tesis que insinúa la inconstitucionalidad del art. 3° de la DTR 17/2016 por infringir los arts. 14, 28 y 31 de la Constitución Nacional, que receptan los principios de derecho de propiedad, razonabilidad y jerarquía normativa, respectivamente.

Para contextualizar la postura asumida, consideramos necesario delinear los alcances que nuestra ley atribuye a la inscripción registral de la hipoteca, así como también es importante detenernos a meditar la regulación de la duración temporal de su toma de razón.

En este sendero, cuadra subrayar que el sistema registral inmobiliario argentino, cimentado esencialmente sobre la base del art. 1893 del Cód. Civ. y Com. **(10)**, prescribe que la inscripción de los títulos por los cuales se constituyen o transmiten derechos reales sobre inmuebles - la hipoteca es uno de ellos - tiene efecto declarativo.

De lo aseverado en el párrafo anterior se deduce que la hipoteca nace con la celebración del acto constitutivo y no desde su acceso registral, reposando tal postura en los arts.

1892, 1893, 2185 y 2210 del Cód. Civ. y Com. En efecto, el cuarto párrafo del art. 1892 del Cód. Civ. y Com. exige una previsión legal expresa para que la inscripción registral sea constitutiva, extremo que no se verifica en el caso de este gravamen.

En conclusión, la hipoteca queda configurada con el perfeccionamiento del contrato que le sirve de causa fuente y se publicita mediante la información que expiden los registros inmobiliarios, aunque cabe enfatizar que “no pueden prevalecerse de la falta de publicidad, quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real” (art. 1893), por lo que, para las partes, el escribano y demás sujetos que intervinieron en la celebración, el derecho real de garantía no necesita registración para su oponibilidad.

En la ley registral inmobiliaria, el art. 20 de la ley 17.801 **(11)** es armónico con el diseño del Cód. Civ. y Com. al profesar que el derecho real existe sin publicidad registral para toda persona que conoció o debía conocer su existencia **(12) (13)**.

En otras palabras, si la inscripción es un recaudo de publicidad y oponibilidad y no define el nacimiento del gravamen, el tiempo de conservación de su registro es una decisión de política legislativa, habitualmente basada en la idea de que el plazo de perención debe coincidir, más o menos, con la duración del crédito al cual accede. No es casualidad que el art. 24 de la ley 27.271 haya dispuesto un término de vigencia registral de 35 años para las hipotecas, puesto que el art. 13 inc. j propone que los créditos que se otorguen bajo el paraguas de la ley señalada puedan extenderse hasta 35 años.

No debe perderse de vista que la caducidad del término registral no obsta a que, antes de su acaecimiento, el acreedor hipotecario ruegue la prórroga de la inscripción **(14)**, pues, en verdad, la subsistencia de la registración está fundada en la protección de sus derechos.

Por la tanto, la interpretación efectuada por el director del registro bonaerense del art. 24 de la ley 27.271, canalizada en el DTR 17/2016, redundante en beneficio exclusivo del titular de la garantía, liberándolo de toda carga y agravando las condiciones de contratación inicial evaluadas por el propietario del inmueble gravado, llegando al absurdo de que una hipoteca constituida el 16 de septiembre de 1996, en la que los efectos del registro desaparecerían el 16 de septiembre de 2016 —un día después de la entrada en vigor de la ley 27.271— mantendrá su inscripción hasta el 16 de septiembre 2031.

Tampoco puede obviarse que hasta antes de la ley 27.271, los plazos para la devolución de los préstamos de

dinero oscilaban los 20 años, razón por la cual extender 15 años un plazo registral, llevándolo a 35 años, emerge como irrazonable (art. 28, CN) en el marco de un contrato previsto para pervivir un tiempo sensiblemente menor.

Esta decisión de la autoridad del registro de la Provincia de Buenos Aires degrada el art. 14 de la CN que tutela el derecho de todo habitante a “usar y disponer de su propiedad”, pues la prórroga de la inscripción registral de la hipoteca limita de modo irrazonable el derecho del dueño a poder disponer libremente de su inmueble, ya que la perdurabilidad del asiento registral del gravamen restringe el empleo del bien con miras a ser destinado para asegurar nuevas obligaciones y también merma la oferta de su transmisión en el mercado inmobiliario.

Podría alegarse que la prolongación del plazo que la nueva ley acarrea no necesariamente subvierte la situación de determinadas relaciones jurídicas en las que el crédito permanece insatisfecho; sin embargo, tales expresiones omiten considerar que, en el acto constitutivo de la hipoteca, los contratantes unieron su voluntad sobre la base de una vigencia registral de la hipoteca de 20 años y con la potestad para el acreedor hipotecario de rogar la reinscripción antes del advenimiento de la caducidad, razón por la cual, estando el sujeto consciente de la necesidad de reinscribir el gravamen si su crédito no fue pagado, la perención del plazo registral sería obra exclusiva de su negligencia.

En esta línea argumental, examinar en qué posición quedan ubicadas las partes como consecuencia de la aplicación del art. 2210, o de su prescindencia, puede arrojar luz para comprender la dispar repercusión económica que conlleva para ambas. Es así que, de no impactar el dispositivo sobre las inscripciones anteriores a su entrada en vigor, al acreedor le bastará con rogar administrativamente la reinscripción sin necesidad del concurso del titular del inmueble hipotecado, mientras que, de sostenerse su gravitación sobre las inscripciones anteriores, si la obligación ya se hubiera cancelado, el titular del inmueble deberá requerir del acreedor el otorgamiento de la respectiva escritura pública de extinción de la hipoteca, cobrando total virtualidad las palabras de la recurrente cuando relata las dificultades que enfrenta para lograr dicha formalización **(15)**, circunstancia que forzará el inicio de actuaciones judiciales para obtener una sentencia que condene a escriturar, desencadenando probablemente en la situación de que el juez del proceso suscriba el instrumento en subrogación del obligado, ante la imposibilidad de lograr que cumpla voluntariamente el pronunciamiento dictado.

El cotejo que realizamos supra refleja el des- equilibrio resultante de las previsiones del art. 3° de la DTR 17/2016 entre el acreedor y el titular de la cosa hipotecada, al constreñir a este último a desembolsar ingentes gastos judiciales, agitando la intervención del órgano jurisdiccional, con el consecuente dispendio de los recursos públicos, y la inevitable demora que exige un proceso judicial.

En conclusión, la letra de la preceptiva en análisis descuida los efectos que se desprenden de su aplicación, afectando así la pauta de razonabilidad que entraña el art. 28 de nuestra ley fundamental. Sobre el tópico, Vanesa Ruiz esgrime, citando doctrina de la Procuración del Tesoro de la Nación, que un derecho imprudente e imprevisor es, a todas luces, un derecho en gran medida injusto, en cuanto posibilita la ineficacia, el desorden o la arbitrariedad **(16)**. También el más Alto Tribunal tiene dicho que “la hermenéutica de una norma exige atender al contexto general de ella y a los fines que la informan, no debiendo prescindirse de las consecuencias que se derivan de cada criterio, pues ellas constituyen uno de los índices más seguros para verificar su coherencia con el sistema en que está engendrada la norma” **(17)**.

#### IV.5. Necesaria distinción entre extinción, cancelación y caducidad registral de la hipoteca

En el fallo que comentamos también se aborda la distinción entre caducidad registral y cancelación de la hipoteca, explayándose el juzgador en estos términos: “Párrafo aparte merece la cuestión relativa a la pretendida cancelación del mutuo garantizado, del crédito —y la hipoteca en consecuencia dado su carácter accesorio—, circunstancia que la apelante sostiene que habría acaecido con anterioridad a la sanción de la ley 27.271 (puntualmente, en el año 2014). En el caso particular, más allá de las copias adjuntadas en formato ‘.pdf’ al escrito recursivo y sin perjuicio de señalar que con las mismas no se logra acreditar fehacientemente la cancelación que se propugna, cuadra juzgar que dicha cancelación excede al marco cognoscitivo de las presentes actuaciones, desde que lo que se ha solicitado al Registro de la Propiedad Inmueble —según surge de los términos de la resolución apelada de fecha 01/06/2022— es la aplicación del instituto de la caducidad automática o de oficio de la inscripción registral contemplada en el art. 37 inc. ‘a’ de la ley 17.801. Ello así, toda vez que para el supuesto eventual de requerirse la cancelación por pago del crédito —como se sostiene—, es decir, por haberse satisfecho el mutuo garantizado, no corresponde su rogación a través del carril del referido art. 37 inc. ‘a’, sino que a esos fines debe acudir al procedimiento contemplado en el art. 36 de la misma ley 17.801, consistente en la presentación de la escritura

correspondiente (más allá de las dificultades manifestadas por la recurrente al respecto) o la comunicación de la sentencia judicial que así lo disponga (arts. 2204, Cód. Civ. y Com.; 320 inc. L, CPCC), resultando —por ende— ajeno al dispositivo de oficio previsto en el aludido art. 37 inc. a”.

Las postulaciones transcriptas son un adecuado resumen de las distinciones terminológicas que corresponde atribuir a los vocablos caducidad registral y cancelación. Con referencia a la temática, oportunamente hemos señalado que debe distinguirse entre extinción, cancelación y caducidad de la inscripción de la hipoteca **(18)**.

La extinción se relaciona con la desaparición del gravamen con motivo de la cancelación de la obligación principal o por el caso especial del art. 2203 del Cód. Civ. y Com. La cancelación se vincula con la anotación en el registro inmobiliario de la extinción del gravamen (art. 2204 del Cód. Civ. y Com.). Debe puntualizarse que, para que el registro pueda tomar nota de la cancelación, debe otorgarse un documento con la misma forma que el utilizado para la constitución de la hipoteca (art. 1017), salvo en el caso de que la extinción se produzca por revocación del derecho real de garantía decretada judicialmente, en donde bastara con la orden impartida por oficio judicial dirigido al registro de la propiedad para que asiente la cancelación.

La caducidad de la inscripción implica la desaparición de los efectos del registro, convirtiendo al derecho real en inoponible, pero manteniendo su vigencia para las partes y de los demás sujetos, de conformidad con lo previsto en el art. 1893 in fine del Cód. Civ. y Com.

En consecuencia, la extinción del gravamen conllevará a la cancelación registral, pero la caducidad registral no acarreará la extinción del gravamen, a no ser que la hipoteca ya se hubiera extinguido **(19)**.

Por último, traemos a colación lo que evidenciáramos en el subtema anterior, en cuanto a que estimamos inconveniente que el Tribunal platense no haya merituado en su decisorio las disvaliosas consecuencias que se derivan de la aplicación del art. 3° de la DTR 17/2016 en los casos concretos.

#### IV.6. La calidad de la rogante como persona vulnerable

Una argumentación particular que la peticionante esbozó fue la relativa al carácter de jubilados, tanto de la recurrente como de su cónyuge, así como el rol de apoyo que reviste respecto de su hijo, sobre quien recae una sentencia dictada en proceso de determinación de la capacidad jurídica, debiendo considerarse la especial protección convencional y constitucional en la materia.

A la hora de tratar la mentada postulación, los camaristas dijeron que ella “no puede enervar lo que aquí se decide pues la tutela diferenciada de dichas situaciones no se contrapone con la aplicación de la legislación vigente que aquí se pregona, máxime si se advierte la función eminentemente revisora de esta Alzada que obsta al tratamiento de cuestiones que no fueron objeto de la resolución atacada (art. 272, CPCC)”.

Con apego a rigores formales, derivados del principio de congruencia, y sin entrar en el fondo del planteo, el Tribunal desestimó examinar si la calidad de personas vulnerables puede justificar la adopción de una decisión distinta a la plasmada en la DTR 17/2016.

La resolución judicial en este punto tampoco nos resulta convincente, sobre todo si se tiene en cuenta que el hecho de ser mujer y adulta mayor exige que su condición sea examinada según el mandato que fluye del art. 75 inc. 22 de la CN, receptado específicamente por los arts. 1° y 2° del Cód. Civ. y Com. **(20)**, no debiendo olvidarse de que la ley registral inmobiliaria es complementaria del Cód. Civ. y Com. (art. 42, ley 17.801).

Es menester enfatizar que un nuevo paradigma nació a partir de la inclusión de los Tratados de Derechos Humanos en la reforma constitucional de 1994, en donde el art. 75 inc. 22 **(21)** les confirió jerarquía constitucional en las condiciones de su vigencia **(22)**, ya que el nuevo diagrama constitucional requiere el amalgamamiento del derecho de propiedad privada previsto en nuestra Carta Magna con las normas internacionales que a ella se refieren. En suma, este nuevo diseño piramidal de normas, en el que se entrelazan convenciones internacionales, la Constitución Nacional y las leyes de derecho interno, constituye un sistema de fuentes.

Marcela Basterra explica que no puede soslayarse que el constituyente de 1994 reformuló el sistema de fuentes del orden jurídico argentino, al producir la internacionalización de los derechos humanos y que es en el mencionado dispositivo constitucional, donde se encuentran radicados los criterios de pertenencia —tanto formal como material— que permiten integrar y determinar la correspondencia al sistema de cualquier norma no constitucional **(23)**.

Este nuevo orden jerárquico es conocido como “bloque de constitucionalidad federal”, al que Germán Bidart Campos define como un conjunto normativo que tiene disposiciones, principios o valores materialmente constitucionales fuera del texto de la Constitución documental, cuyo fin es actuar como parámetro para el control de constitucionalidad de las normas de inferior rango **(24)**.

La introducción que acabamos de hacer sirve de sustento para afirmar que, luego de la reforma constitucional de 1994, las leyes dictadas por el Congreso Nacional, por las Legislaturas provinciales y municipales, y las dictadas por los Órganos administrativos en el marco específico de su competencia, deben ajustarse tanto a la Constitución Nacional como a los Tratados de Derechos Humanos de rango supra legal y de jerarquía constitucional.

En el mismo sentido, los casos que son encomendados a la decisión judicial deben someterse a una suerte de test de convencionalidad, de modo tal que las normas de derecho interno aplicables para la resolución del asunto se ajusten al Derecho Internacional de los Derechos Humanos y, si así no fuera, la judicatura deberá dejar de lado la fuente interna para pasar a resolver la cuestión subsumiendo el caso en la preceptiva internacional pertinente.

En el caso “Almonacid Arellano y otros vs. Chile” **(25)**, la CIDH ha sentado esta regla al sostener: “Cuando un Estado ha ratificado un tratado internacional como la Convención Americana, sus jueces, como parte del aparato del Estado, también están sometidos a ella, lo que les obliga a velar porque los efectos de las disposiciones de la Convención no se vean mermadas por la aplicación de leyes contrarias a su objeto y fin, y que desde un inicio carecen de efectos jurídicos. En otras palabras, el Poder Judicial debe ejercer una especie de ‘control de convencionalidad’ entre las normas jurídicas internas que aplican en los casos concretos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos. En esta tarea, el Poder Judicial debe tener en cuenta no solamente el tratado, sino también la interpretación que del mismo ha hecho la Corte Interamericana, intérprete última de la Convención Americana” (parágrafo 124 de la sentencia).

Por lo tanto, podemos concluir que, a partir del caso “Almonacid”, ha quedado sellada la doctrina judicial en materia de implicancia de los Tratados de Derechos Humanos en el derecho local en el sentido de que los tres Poderes del Estado deben ajustar sus decisiones, legales, administrativas y judiciales, al Derecho Internacional de los Derechos Humanos, en orden al nuevo paradigma que estatuye el art. 75 inc. 22 de la CN, aspecto que ha sido receptado particularmente por el legislador en los arts. 1° y 2° del Código de 2015 para dejar explicitado que tal esquema debe imperar en el derecho civil y comercial.

Además, los derechos reales constituyen una especie dentro del derecho civil de contenido patrimonial, por lo que todo lo que llevamos dicho en cuanto al sistema de fuentes, bloque de constitucionalidad, sumisión del derecho interno a

la Constitución Nacional y a los Tratados de Derechos Humanos, según lo mandan los arts. 1° y 2° del Cód. Civ. y Com., así como la hermenéutica sentada por los Tribunales internacionales, y especialmente la Corte Interamericana de Derechos Humanos, se aplica también a esta materia.

A ello, podemos adicionar que más allá del esquema cerrado que campea en el área de los derechos reales y el imperio del orden público como principio rector (arts. 1882, 1883 y 1887, entre otros, Cód. Civ. y Com.), no debe soslayarse que esta rigidez debe ceder cuando sus normas infringen o se oponen al Derecho Internacional de los Derechos Humanos, con jerarquía constitucional o (art. 75 inc. 22, Const. Nac.).

En sintonía con lo manifestado, Ethel Humphreys y Edgardo Arcaro esgrimen que en ocasiones puede considerarse que el rígido sistema que impera en materia de derechos reales no puede ser conmovido por tópicos ajenos a su estructura legal cerrada, pero cierto es que, bajo una perspectiva de género, ello podría verse imbuido en una apariencia atípica **(26)**.

En definitiva, según nuestra mirada, la decisión de la Alzada de no avocarse al tratamiento del agravio de la apelante sobre su condición de mujer y jubilada echando mano a la mera invocación de un dispositivo procesal, lo ha sido de espaldas a las previsiones constitucionales y convencionales pertinentes.

En tales condiciones, de haber, los magistrados, seguido la perspectiva sugerida, habrían podido recurrir a la “Carta de San José sobre los derechos de las personas mayores de América Latina y el Caribe” **(27)**, cuyo art. 6° compromete a los Estados parte a “a) Adoptar medidas adecuadas, legislativas, administrativas y de otra índole, que garanticen a las personas mayores un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos y prohíban todos los tipos de discriminación en su contra, b) Fortalecer la protección de los derechos de las personas mayores por medio de la adopción de leyes especiales de protección o la actualización de las ya existentes, incluidas medidas institucionales y ciudadanas que garanticen su plena ejecución, c) Brindar atención prioritaria y trato preferencial a las personas mayores en la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en los procesos administrativos y judiciales, así como en los servicios, beneficios y prestaciones que brinda el Estado”; y de este modo, sin necesidad de acudir a la declaración de inconstitucionalidad del art. 6° de la DTR 17/2016, este instrumento internacional les habría brindado una solución específica para la causa en revisión **(28)**.

## V. Conclusiones

Al momento de las conclusiones, y conforme lo hemos ido dejando de manifiesto durante el transcurso de este artículo, apreciamos el fallo comentado como inadecuado en el contexto del régimen convencional, constitucional y civil que rige la materia.

La insatisfacción inicialmente proviene de señalar que más allá de la claridad terminológica del art. 7° del Cód. Civ. y Com., las nuevas leyes no pueden ser aplicadas a una situación jurídica cuando con aquellas se afecte una cláusula constitucional o convencional, por no ser posible desatender las circunstancias y el marco normativo evaluados por las partes al momento de perfeccionar una relación jurídica si, de tal inobservancia, se transgreden derechos que tienen amparo constitucional.

En prieta síntesis, el desacuerdo con el pronunciamiento judicial obedece a que, a diferencia del Tribunal platense, estimamos que el art. 3° de la DTR 17/2016 del registro bonaerense no se acopla de modo orgánico con el renovado art. 2210 del Cód. Civ. y Com., correspondiendo distinguir entre los títulos hipotecarios inscriptos antes del 16 de septiembre de 2016 de los inscriptos con posterioridad, deviniendo operativo el nuevo plazo registral de 35 años a los gravámenes registrados luego de la fecha mencionada y manteniéndose el plazo de 20 años a las inscripciones anteriores.

Además, la norma registral lesiona los arts. 14, 28 y 31 de la CN, en tanto restringe irrazonablemente el derecho del propietario de usar y disponer de su propiedad, afectando así la prelación normativa instaurada en nuestra Carta Magna.

Por último, tampoco nos satisface el rechazo in limine efectuado respecto del planteamiento de la recurrente de que el caso sea juzgado con perspectiva convencional por ser la rogante una mujer adulto mayor, ya que tal circunstancia habilita la aplicación de los instrumentos internacionales de derecho humanos protectorios de tal grupo etario.

\*\*\*\*\*

---

(\*) Abogado (Facultad de Derecho – UBA), Posgraduado en Derechos Reales. Doctorando en Ciencias Jurídicas por la Universidad de Morón. Director del Instituto de Contratos y Director Adjunto del Instituto de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Morón. Co-Director de la “Revista de Derecho Privado” del Colegio de Abogados de Morón. Profesor Titular a cargo de la Cátedra de “Obligaciones” (IUNMA). Profesor de

*"Elementos de los Derechos Reales", (UBA). Profesor Adjunto de "Derecho Empresario I" (UNLAM). Ex Profesor Adjunto de "Derecho Civil y Comercial IV" (UNLAM). Investigador acreditado de la Universidad Nacional de La Matanza.*

#### **Notas**

Artículo Presentado en la Revista RCCYC de la Editorial La Ley Thomson Reuters, Año IX Numero 6, Diciembre de 2023.

(1) SCBA, C. 101.610, sent. del 30/09/2009; 107516 sent. del 11/07/2012.

(2) Art. 3º, Cód. Civil derogado (según ley 17.711, BO 26/04/1968. Vigencia: a partir del 1º de julio de 1968): A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales. A los contratos en curso de ejecución no son aplicables las nuevas leyes supletorias.

(3) RIVERA, Julio César, "El Código Civil y Comercial: Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes", eDial DC1F98, 07/08/2015.

(4) BORDA, Alejandro, "Derecho Civil y Comercial, Contratos", BORDA, Alejandro (dir.), La Ley, Buenos Aires, 2020, 3a ed., p. 6.

(5) DIEZ, Lilia Noemí, "Cuestiones acerca de la vigencia registral del asiento de hipoteca", Revista Argentina de Derecho Civil, vol. 5, 2019, IJ-DCCXLVIII-27.

(6) PUERTA DE CHACON, Alicia, "Hipoteca", en HE-RRERA, Marisa y DE LA TORRE, Natalia (dirs.), Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales, comentado y anotado con perspectiva de género, Tomo 12, Libro Cuarto, Derechos Reales, VÁZQUEZ, Gabriela A. (coord.), Editores del sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019, p. 752.

(7) CS, Fallos 337:149; 324:3345; 325:645; 323:2395; 322:1318; 319:3241; 344:2779, disidencia del juez Maqueda.

(8) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, "Derecho transitorio en el nuevo Código Civil y Comercial", Advocatus, Córdoba, 2016, p. 34.

(9) Ponencia presentada por las juristas en las "Jornadas Nacionales del Código Civil y Comercial de la Nación y Derecho Registral Inmobiliario", organizadas por la Dirección de Registro Públicos y Archivo Judicial de la Provincia de Mendoza.

(10) "Art. 1893: Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la inscripción es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real". Con sus matices lingüísticos, el art. 1893 del actual Cód. Civ. y Com. es el sucedáneo del art. 2505 del Código velezano, según la redacción que le diera la ley 17.711 (BO 26/04/1968), manteniendo las directrices que la doctrina y la judicatura le atribuyeran el precepto derogado.

(11) Art. 20, ley 17.801: Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalecerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder.

(12) En un interesante fallo de la Sala G de la Cámara Nacional de Apelaciones reafirmó esta postulación, expresando que: "El juez de grado resolvió rechazar la cuestión de privilegios opuesta por el ejecutante respecto del mencionado acreedor hipotecario. Para así decidir, recordó que la inscripción de los gravámenes ante el Registro de la Propiedad Inmueble no resulta un requisito necesario para la constitución de la garantía, simplemente tiene efectos publicitarios

para alegar derechos frente a terceros, pero en casos como el de autos en que el tercero tenía conocimiento de la hipoteca con anterioridad a la caducidad de la inscripción, el derecho real le es oponible (cfr. fs. 791/792). Contra esta determinación se alza el ejecutante. La inscripción de la hipoteca en el registro respectivo es un acto de publicidad que la convierte en oponible a terceros. A falta de inscripción no hay oponibilidad. Sólo harían excepción a esta norma los terceros cuyo conocimiento de la existencia del gravamen constara de manera cierta y fehaciente, como son los que intervienen en el acto de constitución de la hipoteca, a tenor de lo dispuesto por el art. 3135 del Cód. Civil (vigente a la época de los hechos examinados en el sub lite) u otros que estuvieran en situaciones similares. El quid de la cuestión en debate radica en la buena o mala fe de los terceros, y ello en materia inmobiliaria no obedece únicamente al conocimiento de las constancias registrales sino, además, a la ignorancia de la realidad extrarregistral apreciada desde una actitud diligente. En el sentido expuesto, cabe agregar que la buena fe se evalúa bajo parámetros subjetivos, ligados al conocimiento cierto o presunto que el sujeto pueda tener de la realidad extrarregistral y más allá de lo informado por el Registro. Debe repararse en que este principio de buena fe campea en la solución del art. 3136 del Código de Vélez (v. su nota) por la cual la hipoteca no inscrita es igualmente oponible a otro acreedor hipotecario posterior, cuando haya hecho inscribir primero su hipoteca pese a conocer de la existencia de la anterior" (CNCiv., sala G, "B. A. C. L. E. L. BCRA y otro c. P. A. R. y otros/ ejecución hipotecaria", 25/11/2016, Cita: TR LALEY AR/JUR/78775/2016).

(13)(13) Hemos abordado el tema in extenso en BENÍTEZ, Martín Darío, "Créditos hipotecarios y prendarios UVA", Ediciones DyD, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2022, ps. 189/194.

(14) En los convenios hipotecarios, constituye una práctica notarial permanente la inserción de una cláusula por la cual el constituyente de la garantía autoriza al acreedor a peticionar la reinscripción de la hipoteca antes del vencimiento del plazo cuando la obligación a la que accede no se hubiese cancelado.

(15) Rememoramos que en su memorial la recurrente puntualizó que uno de los acreedores se encuentra fallecido y de sus tres herederos, dos no viven en el país, y además tienen diferencias familiares que impide reunirlos para celebrar la escritura pública que documente la cancelación del crédito y que el otro acreedor, una sociedad anónima, evidenciaba acefalia en su órgano de administración y representación desde agosto de 2012, época en la que falleció su presidente, estando también fallecido el accionista, sin registrar actividad desde hace muchos años, teniendo además su CUIT bloqueada.

(16) RUIZ, Vanesa, "Teoría del consensualismo: ¿Quién genera el precedente? Previsión y seguridad. Tarea de los operadores jurídicos", Diario Civil y Obligaciones, nro. 247, 12/02/2021.

(17) CS, Fallos 331:1262.

(18) BENÍTEZ, Martín Darío, "Créditos hipotecarios y prendarios UVA", Ediciones DyD, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2022, ps. 189/194.

(19) En muchas ocasiones, si la hipoteca perimió por extinción de la obligación principal o por causas autónomas, y el plazo de caducidad registral está pronto a consumarse, si no media urgencia, el interesado deja transcurrir el tiempo restante, y de esta manera evita el costo por el otorgamiento de la escritura de cancelación y el de su posterior inscripción.

(20) La Comisión redactora del Cód. Civ. y Com. no estaba ajena a la nueva dimensión normativa, la cual exigía adaptar la legislación civil y comercial al actual rango jerárquico. Es por eso que el art. 1º del Cód. Civ. y Com. prescribe que "Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma. Los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho". Y el art. 2º refuerza esta exigencia al señalar que "La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los

tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento".

(21) Art. 75 inc. 22, segundo párrafo, Const. Nac.: La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; la Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Cruelles, Inhumanos o Degradantes; la Convención sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, tienen jerarquía constitucional, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos. Sólo podrán ser denunciados, en su caso, por el Poder Ejecutivo Nacional, previa aprobación de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de cada Cámara.

(22) En el precedente "Girolidi Horacio y otro", 07/04/1995, cita: TR LALEY AR/JUR/3356/1995, <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-girolidi-horacio-david-otro-recurso-casacion-causa32-93-fa95000086-1995-04-07/1-23456789-680-0005-9ots-eupmocsollaf>, la CSJN examinando la fraseología "en las condiciones de su vigencia" expuso que la Convención Americana de Derechos Humanos "rige en nuestro país del mismo modo que lo hace en el derecho internacional considerando particularmente su efectiva aplicación por los tribunales internacionales competentes para su interpretación y aplicación", criterio que afianzó en "Arancibia Clavel, Enrique Lautario s/ homicidio y asociación ilícita", 08/03/2005, cita: TR LALEY AR/JUR/92/2005, <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-arancibia-clavel-enrique-lautario-homicidio-asociacion-ilicita-causa-259-fa05000083-2005-03-08/123456789-380-0005-0ots-eupmocsollaf> en el que subrayó que "los tratados deben ser interpretados en la Argentina tal como funcionan en el ordenamiento internacional relativa a esos tratados incluyendo, en su caso, la jurisprudencia internacional relativa a esos tratados y las normas de derecho internacional consuetudinario reconocidas como complementarias por la práctica internacional pertinente". En suma, "en las condiciones de su vigencia" significa que los Tratados de Derechos Humanos deben ser aplicados localmente según la interpretación que de sus normas hacen los Tribunales internacionales competentes para su interpretación y aplicación.

(23) BASTERRA, Marcela I., "El acceso a la justicia en la Constitución porteña", Revista Pensar Jusbairens, año III, vol. 7, marzo 2016.

(24) BIDART CAMPOS, Germán, "El derecho de la constitución y su fuerza normativa", Ediar, Buenos Aires, 1995, ps. 265/267.

(25) CIDH, 29/03/2006, "Almonacid Arellano y otros vs. Chile", cita: TR LALEY AR/JUR/10607/2006, [https://www.corteidh.or.cr/CF/jurisprudencia2/ficha\\_tecnica.cfm?nId\\_Ficha=335](https://www.corteidh.or.cr/CF/jurisprudencia2/ficha_tecnica.cfm?nId_Ficha=335). Fecha de consulta: 01/05/2023.

(26) HUMPHREYS, Ethel - ARCARO, Edgardo N. (h), "La adquisición del dominio juzgada con perspectiva de género", Temas de Derecho Civil, Erreius, septiembre de 2021, p. 842.

(27) En mayo de 2012, Argentina participó en la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre Envejecimiento en América Latina y el Caribe, celebrada en Costa Rica, en donde asumió el compromiso de hacer cumplir las prescripciones contenidas en dicha Carta.

(28) La solución que proponemos, asimismo, tiene sustento en la doctrina de la Suprema Corte bonaerense, la que, en un muy valioso precedente, dijo que "Este grupo categorizado como de población mayor (a partir de los 60 años) se considera vulnerable desde que los individuos alcanzan los 75 años, en la medida en que encuentran disminuidas su salud, sus posibilidades de acceso a las actividades económicas y sociales, y desde los 80 años se los califica como población de mayor grado de vulnerabilidad (conf. "Situación de los adultos mayores en Argentina", ps. 1 y 5, Pub. Red de Desarrollo

Cultural de los Adultos Mayores de Iberoamérica, octubre, 2001). En los últimos años se ha puesto de relieve la necesidad de promover y proteger los derechos de las personas adultas mayores a fin de que éstas puedan superar las situaciones desventajosas que padecen, así como las discriminaciones y segregaciones que ellas conllevan. Por ello —se ha expresado— que "las políticas públicas deberán insistir en ese sentido, pues las representaciones sociales negativas operan en contra de la verdadera inclusión social de los mayores e impiden, en la generalidad de los casos, la valoración de la experiencia y la plena participación de este grupo etario en las decisiones sociales, en la formulación de políticas públicas y en todas las actividades relevantes de la vida pública. Esto es así porque la sociedad está impregnada de estereotipos, mitos y prejuicios contrarios a la vejez" (POCHTAR, Nora; PSZEMIAROWER, Santiago; BOGUN, Gustavo, "Recorrido de los derechos humanos de las personas adultas mayores en la Argentina y el mundo", en POUCHTAR, Nora y PSZEMIAROWER, Santiago (coords.), Cuaderno Personas adultas mayores y derechos humanos, Coord., Ed. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Secretaría de Derechos Humanos, 2011, p. 11). En líneas generales, se ha expresado que la normativa tendiente a proteger los derechos de los adultos mayores es reciente. "En varios países de la región, el diseño y la aplicación de disposiciones referidas expresamente a los derechos en la vejez se iniciaron en la década de 1990. En algunos Estados el proceso abarcó la promulgación de leyes especiales, mientras que en otros las reformas constitucionales en curso permitieron incorporar aspectos específicos relacionados con el tema. Estas medidas se vieron impulsadas, entre otros hitos, por el Año Internacional de las Personas de Edad y la Segunda Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento, realizada en Madrid en el año 2002" (HUENCHUAN, Sandra; MORLACHETTI, Alejandro, "Análisis de los instrumentos internacionales y nacionales de derechos humanos de las personas mayores", Notas de población, nro. 81, CEPAL, p. 41). Empero, no puedo dejar de resaltar que en nuestro país fue una precursora en la temática la Constitución de 1949. Ésta dedicó un capítulo, el III, titulado "Derechos del trabajador, de la familia, de la ancianidad y de la educación y la cultura", al tópico que nos ocupa, enumerando en el punto III, denominado "De la ancianidad", los siguientes derechos: 1. A la asistencia, 2. A la vivienda, 3. A la alimentación, 4. Al vestido, 5. Al cuidado de la salud física, 6. Al cuidado de la salud moral, 7. Al esparcimiento, 8. Al trabajo, 9. A la tranquilidad, 10. Al respeto. En los tratados internacionales de Derechos Humanos tales como La Declaración Universal y la Convención Americana (art. 11), si bien no se alude específicamente a la vejez, ésta queda incluida en los términos "condición social" (HUENCHUAN, Sandra; MORLACHETTI, Alejandro, "Análisis de los instrumentos internacionales...", ob. cit., p. 54". SCBA, "F. de F., M. M. y otros c. S., R. y otros s/ reivindicación", 03/04/2014, TR LALEY AR/ JUR/31121/2014).



**SECCIÓN  
DOCTRINA  
DERECHO  
DE FAMILIA**



## La interdisciplina como forma de resguardar los derechos fundamentales

por Patricia A. Cozzo Villafañe (\*)

Sumario: I. Introducción.- II. Políticas Públicas.- III. Tipos de Violencia.- IV. Modos de Violencia.- V. Ley Micaela.- VI. Mediciones.- VII. Intervención del Médico.- VIII. Intervención policial.- IX. Servicio Social.- X. Corrimiento de Límites.- XI. Conclusiones.- XII. Sugerencias.-

### I.- Introducción

El maltrato dentro del ámbito familiar no es algo reciente. La llamada “violencia doméstica” es un concepto amplio que habla de violencia hacia algunos miembros de la familia y siempre son los más desprotegidos: niños, mujeres y ancianos.

En el caso del maltrato hacia la mujer puede este tener inicio antes de que se establezca la familia y continuar en el contexto doméstico.

Al referirnos a ellos existen las diferencias que surgen de los pactos y tratados internacionales como la “declaración de la eliminación de la violencia contra la mujer” en que la Asamblea de Naciones Unidas la define como “todo acto que se base en la pertenencia del sexo femenino. Por medio del presente trabajo se busca dar a conocer los planes y medidas que pueda tener como resultado el sufrimiento físico, sexual o psicológico para la mujer que la amenaza de cometer estos actos, la coacción, la privación de la libertad tanto en lo público como en lo privado.

Son tanto las lesiones físicas o psicológicas llevadas adelante por el hombre contra su cónyuge o pareja en forma repetida” Lorente.

Aguar Fernández se refiere a los casos en que las víctimas son las mujeres que reciben agresiones en el ámbito privado de la familia. La mujer durante mucho tiempo fue considerada propiedad privada del hombre y esta creencia estaba sostenida por las leyes vigentes. Por ejemplo algunas leyes como el artículo 213 del Código Civil Francés “El marido debe protección a la mujer y la mujer debe obediencia”. “El marido es el juez soberano y absoluto del honor de la familia”. También en los tiempos que el

adulterio estaba reglado como delito se decía en los fallos” Es excusable, el asesinato de su esposa y/o cómplice cometido por el marido si los sorprende en flagrante en el domicilio conyugal”.

En la actualidad cambio ese punto de vista. Primero se visibilizó la violencia contra los niños y luego se tomó en cuenta a la mujer. En la década del 80 fue cuando el asesinato de Alicia Muñiz que era la pareja de Carlos Monzón, lo que produjo la movilización de las organizaciones feministas, También con Wanda Taddei que fue rociada con gasolina y quemada viva.

Esta cobertura mediática realizada en el caso colocó a la sociedad en su conjunto en un estado de alarma respecto a la violencia contra la mujer.

Hablamos de la violencia intrafamiliar porque es aquella que se produce a raíz de una relación desigual de poder entre los diferentes miembros de una familia y que no solo se dirige contra las mujeres sino contra aquellos miembros más vulnerables de la familia: como por ejemplo niños, niñas y adolescentes, mujeres, adultos mayores, personas con discapacidad o minusválidos.

No obstante lo cual se puede afirmar que muchos casos de violencia no son denunciados por la víctima y por otro lado hace un tiempo no se encontraban los femicidios legislados como delitos, lo que impidió desde el punto de vista de la criminología pudieran confeccionarse estadísticas para conocer con precisión los casos. Esto es un problema toda vez que como impacta en la salud pública, en el trabajo, en el bajo rendimiento escolar, en la seguridad pública ya que muchos actos de violencia constituyen delitos, esto hace que desde el estado se hayan diagramado políticas públicas para hacer frente a estos asuntos.

Se puede afirmar que el foco de estos casos y la implementación de leyes y políticas públicas por parte del estado fueron a partir de la pandemia Covid 19 cuando se visibilizó que por el aislamiento obligatorio se obliga a la víctima de violencia a permanecer encerrada junto a su agresor. En ese contexto fue que se sancionó la Ley Micaela.

En el presente trabajo se pretende probar que los equipos interdisciplinarios resguardan los derechos fundamentales de las víctimas de violencia intrafamiliar y analizar el porqué de la falta de empatía frente a estas situaciones por parte del poder judicial.

### II.- Políticas públicas

Específicamente por ese motivo se implementaron políticas públicas donde los miembros de los distintos poderes del estado tienen obligación de realizar una sensibilización en esta materia, lo que incluye también a los jefes y personas con cargos jerárquicos para evitar los casos en que el acoso laboral se realice mediante abuso de autoridad.

Entre las medidas de acción positiva se dictaron las siguientes, las que se centró en la violencia contra la mujer habida cuenta la gran cantidad de femicidios que establece cuales son los tipos y modos de violencia.

### III.- Tipos de Violencia.

La ley 26485 (artículo 5) reconoce y conceptualiza distintos tipos de violencia:

- Física: se ejerce contra el cuerpo de la mujer causándole dolor y daño o riesgo de producirlo y cualquier otro modo de agresión física.

- Psicológica Provoca daño emocional y disminuye la autoestima, busca degradar al otro impactando en su desarrollo personal mediante deshonra, descredito, manipulación, aislamiento, amenaza, acoso etc.

- Sexual: Puede ser con o sin acceso genital acerca del derecho de decidir su libertad sexual o reproductiva, por medio de amenazas, fuerza, coerción incluyendo violaciones dentro del matrimonio, como la prostitución forzada, esclavitud o abuso sexual o trata.

- Económica o patrimonial La que busca menoscabar los recursos económicos y patrimoniales perturbándola en la posesión o tenencia de bienes valores y derechos patrimoniales.

- Simbólica Es la que se trasmite a través de valores, mensajes que son estereotipos donde se reproduce y trasmite dominación, desigualdad y discriminación naturalizando la subordinación de la mujer en la sociedad.

### IV.- Modos de Violencia

Es según como se manifiesta.

- Violencia domestica

Es aquella que es ejercida por un integrante del grupo familiar. Esto es con independencia del espacio físico donde ocurre que dañe la dignidad, la integridad física, psicológica, sexual, económica, libertad reproductiva. es familiar ya sea que el vínculo es por parentesco consanguíneo o por afinidad. Matrimonio, uniones de hecho, parejas, noviazgos, relación vigente o finalizada.

- Institucional

La que realizan los funcionarios, profesionales y los agentes de cualquier institución pública y que su finalidad sea obstaculizar el acceso a las políticas públicas o que ejerzan los derechos previstos por la ley. Incluye la ejercida en partidos políticos, sindicatos, organizaciones empresariales y deportivas y organizaciones de la sociedad civil.

- Violencia laboral

La que discrimina a las mujeres en los ámbitos públicos o privados y obstaculiza el ascenso, estabilidad y permanencia en el mismo. Que ejerce requisitos respecto al estado civil, maternidad, test de embarazo. También lo es no abonar iguales remuneraciones por igual tarea. El hostigamiento a una trabajadora con tal de lograr su exclusión laboral.

- Violencia contra la libertad reproductiva

Aquella que vulnera el derecho a elegir libremente el número de embarazos y el de los nacimientos conforme a la ley 25673 "creación del programa nacional de salud social y procreación responsable"

- Violencia obstétrica

Aquella que ejerce el profesional de la salud sobre el cuerpo de las mujeres en los partos y procesos de obstetricia que es un trato inhumano y abuso de medicina obstruyendo los procesos naturales conforme a la ley 25929.

- Violencia mediática

Aquella difusión de mensajes o imágenes estereotipadas por medio de cualquier medio de comunicación, que de manera directa o indirecta promueva la explotación de mujeres, las injurie o difama, discrimine, deshonre o humille o atente contra su dignidad, que sean utilizados para transmitir mensajes pornográficos, legitimando o naturalizando patrones socio culturales que generen desigualdad o violencia.

- Violencia digital

Es aquella que se ejerce a través de dispositivos digitales y redes sociales que van desde el bullying hasta la comisión de delitos como puede ser la difusión de material íntimo de la pareja, subir fotos y videos íntimos a las redes sociales, hasta la comisión de delitos como la extorsión y la porno venganza que se lleva adelante frente a la ruptura de la relación de pareja. Este tipo de violencia lo tiene la Ley Olimpia en México.

### V.- Ley Micaela

La ley 27499 fue promulgada el 1 de enero de 2019. Establece la capacitación obligatoria en género y violencia de género para todas las personas que se desempeñan en la función pública en todos los poderes del estado: ejecutivo, legislativo y judicial de la Nación.

Lleva este nombre en conmemoración a Micaela García, una joven entrerriana de 21 años militante del Movimiento Evita que fue víctima de femicidio en manos de Sebastián Wagner.

Esta ley procura consolidar espacios y prácticas libres de violencia por motivo de género. Imprescindible en el Estado para evitar la violencia institucional. Cuando hablamos de perspectiva de género son las diferencias entre hombres y mujeres no solo por su determinación biológica sino también por las diferencias culturales asignadas a los seres humanos.

La fundación Micaela García junto a sus padres busco establecer un marco normativo que fortalezca la instancia preventiva en los casos de violencia género y femicidio.

El patriarcado es un sistema cultural milenario que promueve la desigualdad entre los géneros y lo hace de modo regulado y sistemático. Coloca al hombre por encima de los demás géneros.

La igualdad significa que las mujeres, hombre, niñas y niños, deban gozar por igual de los mismos derechos, recursos oportunidades y protección.

Estas políticas públicas se encuentran centradas en evitar las violencias dentro de los ambientes de trabajo de acuerdo a las recomendaciones de la Organización Internacional del Trabajo.

## **VI.- Mediciones**

Los principales datos con los que contamos son con las denuncias efectuadas tanto al 911 como al 144 que una línea especial que se estableció para este tipo de casos. Las denuncias presentadas en las comisarías y en las fiscalías temáticas. Los departamentos judiciales cuentan con fiscalías que se encargan de estos temas, además existían fiscalías descentralizadas en los lugares más lejanos. No obstante lo cual esto no es suficiente. También se creó el Ministerio de la Mujer para diagramar políticas públicas y poder evaluar su evolución en prospectiva.

Sin embargo no existen cifras que ofrezcan resultados globales, y que sean sistémicos. Se estableció otro registro paralelo para contabilizar estos casos más allá del registro que existe para estadísticas de otros delitos.

La falta de organización no permite poder acceder a índices exactos pero el mayor problema es la gran cantidad de casos que las víctimas no denuncian lo que es una cifra muy significativa. Pero cada vez hay más denuncias debido a las campañas realizadas por los medios de comunicación y las instituciones estatales en los horarios de mayor ranking.

Los datos son estimativos y hubo muchas denuncias a partir de las campañas “Si te pega no te quiere” “le quita el dinero que Ud. Gana” “insiste en tener relaciones sexuales aunque sabe que no quieres”.

Las mujeres maltratadas tienen baja autoestima, sufren depresión y ganas de llorar, sufren dolores de espalda, de las articulaciones, gripe y bajas defensas.

La ONU declaro que esto es algo similar a la “tortura” y lo declaraba como un problema de salud internacional. Pero pese a ello la sociedad da una respuesta escasa a estos problemas.

Pero a esto la mayoría de los juzgados tratan el tema como una falta o contravención. Es solo una minoría que le asigna el tratamiento de delito. En la mayor parte de los casos las fiscalías no le dan la trascendencia y muchas víctimas no cuentan con un abogado que las asista.

En este proceso intervienen muchos profesionales de distintas ramas como jueces, fiscales, abogados, trabajadores sociales donde se hace necesario una buena coordinación entre las distintas áreas del saber con la finalidad de no re victimizar a la mujer.

## **VII.- Intervención del medico**

Cuando la mujer que fue lesionada concurre al centro de salud los médicos que trabajan detectan la situación o sea los problemas de “violencia doméstica”.

Las personas suelen hablar con los médicos y ellos detectan la situación. Existen casos en que la víctima colabora y hasta cuentan quien le produjo las lesiones. Estos casos son lineales y no existen dudas. Pero muchas veces acuden tarde o cuando las lesiones ya desaparecieron. Esto es la mayor parte de los casos cuando debe realizar el parte de intervención médica que requiere la denuncia policial y muchas veces la víctima no concurre dentro de las 48 horas.

También existen casos en que el médico detecta que la mujer sufre “violencia familiar” y esta la niega y afirma que las mismas se deben a otros motivos como por ejemplo caídas u otra causal. En este caso el médico debe tomar en cuenta que los médicos debido a su profesión, cargo u oficio tienen obligación de denunciar.

Ahora en los casos que el cuadro se presenta a través de distintas somatizaciones como depresión, ansiedad u otros síntomas. Una de las causales de ellos es el maltrato. Muchas veces existe también la falta de información y formación de los médicos acerca de estas cuestiones y también el miedo a ofender al paciente al hablar de estereotipos de violencia doméstica, falta de tiempo.

Es necesaria la realización de cursos para que los médicos sepan cómo actuar ante estos casos.

### 3.-Médico forense

El papel del médico es primordial en estos casos. Son médicos que trabajan para la administración de justicia. Realizan la asistencia técnica a los juzgados. Trabajan como perito o experto en esta rama del saber.

Cuando un médico que atiende a una víctima realiza un parte de intervención judicial y esto llega a conocimiento del juzgado o por medio de una denuncia realizada por la víctima, se resuelve que la víctima sea atendida por el médico forense.

Este reconocimiento debe realizarse lo más rápido posible. De lo contrario en caso de demoras por razones burocráticas puede que cuando concurra las lesiones ya hayan desaparecido y las mismas no sean de gravedad.

El informe pericial debe ser concreto y completo debiendo el parte relativo a las lesiones ser exhaustivo indicando el tipo de lesión, dimensiones, posibles causas, etc. Si hay señales de lucha, si se utilizaron armas, si hay rasgos de defensa de la víctima y cualquier dato que permita la reconstrucción del hecho de la forma más fidedigna posible.

También se debe evaluar el daño psicológico y tomar en cuenta la subjetividad. Esto se debe a que el daño psicológico se presenta a largo plazo. Se deben ponderar las medidas terapéuticas tomadas para la recuperación del paciente. Se debe considerar a los efectos de la calificación penal del hecho, el tiempo que tarde en curarse de las lesiones posibles secuelas.

En la actualidad interviene un equipo interdisciplinario.

## VIII.- Intervención policial

Cuando la situación de familia los desborda es cuando la mujer concurre a la policía. La vida familiar ya no es sostenible. Generalmente hubo muchos maltratos hasta que la víctima decidió denunciar.

En las dependencias debe haber personal especializado en estos casos e informar a la mujer respecto a los servicios de ayuda y diferentes servicios de protección.

Debe contener además de la declaración de la víctima también los antecedentes del agresor que haya en poder de la policía, colectando tanto si tiene antecedentes de violencia con la víctima o en otras ocasiones o antecedentes de violencia con la víctima o en otras ocasiones o antecedentes de violencia por la comisión de delitos. Si el mismo cuenta con armas que aumentan su peligrosidad también propiciar su detención para que sepa las consecuencias de sus actos.

## IX.- Servicio Social

En el caso que la víctima precise contención y concurrir a un centro e informar también acerca de las medidas legales que pueda llegar a instar. Todo esto debe ser puesto en su conocimiento, hacer conocer a la víctima acerca de la atribución de la vivienda familiar.

## X.- Corrimiento de los límites

Habida cuenta las nuevas tendencias en materia penal y los estudios llevados adelante por los equipos interdisciplinarios se arriba a la conclusión que la violencia de sus diversos tipos y modos atenta contra la seguridad pública habida cuenta la alta tasa de feminicidios, atenta contra la seguridad de los niños debido a las violencias intrafamiliares que sufren y los delitos de carácter sexual contra ellos perpetrados, impacta produciendo daños en el rendimiento escolar, también en su salud tanto física como psicológica. Tanto de mujeres, niños, niñas y adolescentes y personas con alto nivel de vulnerabilidad en el interior de las familias.

Esto hizo que muchos cuestionaran el que estos delitos fueran instancia privada en el caso de lesiones calificadas como leves, o de instancia privada en el caso del abuso sexual o abuso sexual ultrajante, ello si tomamos en cuenta los bienes jurídicos que se hallan comprometidos como la seguridad, salud, educación, y propician que estos delitos puedan ser denunciados por cualquier miembro de la sociedad y principalmente de la familia habida cuenta que si hablamos de la violencia intrafamiliar es un delito donde la familia en su conjunto es víctima.

Esto hizo que en muchas ocasiones se aumentara el plazo de prescripción de este tipo de delitos, aumentando el mismo y en algunos casos comenzando con el conteo del mismo a partir del momento en que las personas se encuentran en posibilidad de denunciar estos hechos. Por



ejemplo niños que son abusados por quienes son los representantes legales en cuyo caso el plazo de prescripción no se cuenta a partir del momento que el delito dejo de perpetrarse sino a partir del momento en que el mismo alcanza la mayoría de edad. Existen delitos que tienen un plazo de prescripción similar al de la pena que establecen las leyes. Estas circunstancias en lo que hace a este corrimiento de límites y el aumento de las penas hacen que existan quienes cuestionan esta postura fundándose en el principio de reserva que surge de la Constitución Nacional y con el objeto de preservar el principio de certeza que debe primar y que hace que en muchas ocasiones no sea posible instalar el control de convencionalidad por encima del principio de legalidad o reserva conforme aducen los abogados defensores en este tipo de casos.

## XI.- Conclusiones

Por medio del presente se puede establecer como se protegen los derechos humanos de las personas en situación de violencia a través de un abordaje por medio de un equipo interdisciplinario. En el trabajo se puede apreciar que es importante la tarea de un equipo para abordar la cuestión las distintas áreas como por ejemplo abogados actuando algunos como fiscal, juez, médicos, trabajadoras sociales policías.

Podemos concluir que la falta de empatía es porque muchas personas que ejercen la función pública no realizaron cursos de sensibilización y además fueron educados en el marco de los valores que establece el patriarcado, lo que hace que naturalicen estas cuestiones.

Las herramientas legales no son aptas para dar una respuesta a la gran violencia desatada contra las mujeres frente a este cambio de paradigma en la sociedad.

## XII.- Sugerencias

Establecer la necesidad que las personas que forman parte de los poderes del estado lleven adelante la capacitación en la Ley Micaela, y que deban realizarla cada tres años ya que pueden surgir nuevos tipos y modos de violencia y se hace necesario buscar la sensibilización por parte de quienes ocupan cargos en las instituciones.

Llevar adelante cursos para impartir justicia con perspectiva de género desde el poder judicial que son los que ponen en crisis valores milenarios que carecen de sustento científico. La realización de políticas públicas de

prevención como la ley Micaela para de construir estereotipos y prejuicios arraigados.

Modificación de las leyes de modo que sean aptas para brindar respuesta a la sociedad actual que es muy distinta a aquella otra con la que fueron creadas muchas normas que actualmente se encuentran vigentes.

\*\*\*\*\*

---

(\*) *Dra. Patricia Cozzo Villafañe. Abogada. Especialista en Tributación Local por la Universidad de Tres de Febrero. Posgrado en Tributación Sub-nacional por la Universidad de Tres de Febrero. Diplomada en Gestión de Políticas Públicas. Doctoranda en Ciencias Jurídicas con tesis en Derecho Penal Tributario y Económico. Secretaria del Instituto de Derecho Tributario del Colegio de Abogados de Morón. Conferencista. Autora de artículos de la especialidad y coautora de libros y tratados Colectivos. Autora del libro "Asociación Ilícita Tributaria, moratorias, blanqueos, política criminal y derechos humanos" Editorial TED. ORCID: 0000-0002-2558-0051*

### Referencias Bibliograficas

- (1) Aguar Fernandez, Maria Pilar. Directora de la Comision Europea.
  - (2) Corsi, Jorge (1994). Compilador. Violencia familiar. Una mirada interdisciplinaria sobre un grave problema social. Argentina: Editorial Paidós. P. 23
  - (3) Franco, Saúl (1992). En Memoria Primer Seminario Subregional sobre Violencia contra la Mujer. OPS/OMS. P. 34
  - (4) Quirós Edda (1997). Y no viví feliz para siempre. San José, Costa Rica.: Serie: Sentir, Pensar y Enfrentar la Violencia Intrafamiliar, CMF.
  - (5) Londoño Argelia (1992). En Memoria Primer Seminario Subregional sobre violencia contra la mujer. OPS/OMS. P.27
  - (6) Lorente Javier Armando especialista en litigios económicos en la Corte Federal de Bancarrotas de los Estados Unidos de America.
  - (7) Walker, Lenore (1991). The Battered Woman. New York: Harper and Row Publishers.
  - (8) Ley 26485. (B.O. 11-03-2009)
  - (9) Ley 27499. (B.O. 10-01-2019)
  - (10) Código Civil Francés, artículo 213.-
-





## CONTRATAPA

*Con el inicio del año 2024, surge una nueva oportunidad para reflexionar sobre nuestros propósitos y metas. A medida que avanzamos, es importante retomar la labor de edición y nuevos volúmenes. Sabiendo que los compromisos profesionales y el acercamiento de una revista con alto contenido académico son nuestra prioridad de aquí en adelante en este año.*

**CIERRE VOLUMEN VII**