

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 12 DE DICIEMBRE DE 2024

VISTO:

La Ley N° 27.271 y su art. 24 por el cual se modifica el plazo de vigencia de las hipotecas establecido por el art. 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación; y

CONSIDERANDO:

Que desde el día 15 de septiembre del año 2.016 rige la Ley N° 27.271 llamada “Sistema de ahorro para el fomento de la inversión en vivienda”, cuyo fin es promover la construcción y adquisición de viviendas con créditos hipotecarios de larga duración, y por la cual, a través de su art. 24, se produjo la modificación del plazo de vigencia de inscripción de hipotecas y sus efectos, establecidos por el art. 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, pasando de 20 a 35 años.

Que, la literalidad de la norma, no permite concluir válidamente como actúa la ley respecto de las hipotecas ya constituidas al tiempo de su entrada en vigencia o si solo afecta únicamente a los nuevos créditos hipotecarios posteriores a su sanción.

Que, ante la necesidad de resolver la situación de las inscripciones hipotecarias constituidas antes del 15 de septiembre del 2016 y cuyo asiento se encuentra vigente, surge la necesidad de establecer un criterio jurídico registral en base a un análisis normativo.

Que, ante lo dispuesto por la normativa de fondo, se entiende que el plazo de inscripción está implícito en la rogatoria, y que al ser una norma de orden público y encontrándose el asiento en vigor, el plazo fijado legalmente ha sido una situación jurídica consumada en el momento que se materializo la rogación, razón por la cual no corresponde aplicar a estas hipotecas la Ley N° 27.271.

Que, en relación a la vigencia temporal, el artículo 37 de la Ley Registral N° 17.801 expresa que: *“Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales: a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare...”*.

Que, como excepción a la regla establecida por el art. 37 mencionado en el párrafo anterior, se dispuso mediante D.T.R. 01/07 que las hipotecas registradas a favor del Banco Hipotecario de la Nación (hoy Banco Hipotecario S.A.) y del Banco Nación, subsistían pese al plazo de caducidad establecido por el código y que su cancelación debería operar mediante instrumento suficiente.

Que en virtud de lo expuesto y doctrina registral imperante, es criterio sustentado por esta Dirección General, la de respetar y proteger los derechos adquiridos con el fin de que no sean alterados por leyes nuevas, unificando criterios y garantizando la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones legales.

Por ello, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 17.801 y art. 54 de la Ley N°3.343 y su modificatoria N°4.986;

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Las Inscripciones Hipotecarias registradas a partir del día 15 de septiembre de 2.016, caducan a los 35 años, contados desde su toma de razón, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.210 del Código Civil y Comercial, modificado por la Ley N° 27.271.

ARTICULO 2°: Las Inscripciones Hipotecarias efectuadas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, y que aún se encontraran vigentes, se conservan por el término de 20 años contados desde su toma de razón, si antes no se renovaran.

ARTICULO 3°.- Exceptúense de lo dispuesto en los artículos 1 y 2, los casos en que organismos oficiales nacionales o provinciales tienen contemplados otros plazos de caducidad. Las inscripciones registrales en relación a las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario Nacional (hoy Banco Hipotecario S.A) y Banco de la Nación Argentina, subsiste hasta tanto se ruegue e incumba la cancelación del asiento respectivo, cualquiera sea el tiempo que haya transcurrido desde su inscripción.

ARTICULO 4°.- Deróguese la D.T.R. 01/2007.

ARTICULO 5°.- Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido. Archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 08/2024