



## MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

### DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

#### Disposición 12/2021

DI-2021-12-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 03/12/2021

VISTO la Disposición Técnico Registral Número 20 de 22 de septiembre de 2016 que estableció en su artículo 3° que las inscripciones hipotecarias vigentes al día 15 de septiembre de 2016 caducarán a los 35 años de su toma de razón y

#### CONSIDERANDO:

Que al sancionarse la ley 27.271 con vigencia desde el 15 de septiembre de 2016, por su artículo 24 se amplió la duración de la inscripción del registro de la hipoteca de 20 a 35 años.

Que, como consecuencia de ello, este Organismo dictó la citada Disposición Técnico Registral Número 20 estableciéndose, en su artículo 3°, que las inscripciones hipotecarias vigentes al día 15 de septiembre de 2016 caducarán a los 35 años.

Que dicho artículo fue motivado por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7° del Código Civil y Comercial de la Nación, por haberse considerado que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca es una consecuencia no agotada en el tiempo.

Que en la LIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Paraná, octubre de 2016), por unanimidad, y con la sola abstención de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma, se recomendó que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de 35 años, sólo en los supuestos en que fueran constituidas a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271 (15/09/2016).

Que como consecuencia de ello en dicha Reunión se entendió que corresponde mantener el plazo de caducidad de 20 años a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa;

Que la doctrina que inspirara la DTR N° 20 / 2016 no fue acogida por la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en fallos dictados en diferentes recursos interpuestos contra lo resuelto por este Registro. Así, lo fallado por la Sala L de dicho Tribunal en los expedientes a) "GOLE JUAN CARLOS C/ REGISTRO DE LA



PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA”, Expte. N.º 87.534/2018; b) “GALICKAS, RUBÉN OSCAR c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/19 s/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA”, Expte. N.º 28.468/2020, y c) “S M c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EXPTE 169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA” Expte. N.º 23.716/2021. Igual criterio fue adoptado por la Sala C de dicha Excelentísima Cámara, en los autos: a) “BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 26/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA”, Expte. N.º 48.833/2020, b) “BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA”, Expte. N.º 48.837/2020 y c) “ROTH, MANUELA EVA Y OTROS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.100/20 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA”, Expte. N.º 17.351/2021; en los que se ha entendido que corresponde aplicar el criterio expresado en el acápite anterior, disponiendo la caducidad de la anotación a los 20 años, en los supuestos de hipotecas constituidas con anterioridad a la vigencia de la citada ley.

Que ha sido criterio sustentado por esta Dirección General respetar y en consecuencia aplicar las doctrinas que ilustran los fallos dictados por quien resulta Tribunal de Alzada de los recursos registrales

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por los Art. 173, inc. (a), y 174 del Decreto N°2080/80 -T..O. s/Dec. N° 466/1999;

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL,

DISPONE:

ARTÍCULO 1º: Solo será aplicable el plazo de 35 años a que hace referencia el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reemplazado por el artículo 24 de la ley 22.271, a aquellas hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2016.

ARTÍCULO 2º: Las inscripciones hipotecarias efectuadas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, solo se conservan por el término de 20 años, si antes no se renovarían.

ARTÍCULO 3º: Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 4º. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y Archívese.

Soledad Mariella Barboza

e. 07/12/2021 N° 94084/21 v. 07/12/2021

**Fecha de publicación 07/12/2021**