



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Mendoza, agosto de 2008

TEMA 2

BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA. LEY 24.855. SUBSISTENCIA DE FACULTADES Y PRIVILEGIOS RESPECTO DE ACTOS OTORGADOS EN VIRTUD DE OPERATORIAS ANTERIORES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO EN EL ARTÍCULO 28

VISTO:

Que han transcurrido diez años desde la sanción la Ley N° 24.855, BANCO HIPOTECARIO NACIONAL. PRIVATIZACIÓN. BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA. CARTA ORGÁNICA. MODIFICACIÓN.

Que por esa norma se dispuso la PRIVATIZACIÓN del B.H.N., su transformación en Sociedad Anónima y que continúa con la gestión.

Que la misma derogó la Ley 24.143, (LEY DE ENTIDADES FINANCIERAS), a excepción de los artículos 13 y 17; y también de la Carta Orgánica del Banco (Ley 22.232) extendiendo algunas facultades y privilegios por el término de diez años desde la vigencia de la ley. Se dispuso además que se derogaba el Decreto 540/93, con excepción de los artículos 24, inciso I), 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 47 a 49, 51, 54 y 56 los que quedarán vigentes para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley.

CONSIDERANDO

Que se impone precisar los alcances de los privilegios que actualmente conservan las operatorias del Banco Hipotecario hasta el 8 de agosto de 2007, y de los que han quedado extinguidos.

Por ello:

LA XLV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DECLARA:



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

1.- INEMBARGABILIDAD:

La inembargabilidad de los inmuebles adquiridos con préstamos destinados a vivienda familiar, se encontraba contemplada en el artículo 34 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario. La misma rigió durante toda la gestión del Banco, y se mantuvo para las operaciones hipotecarias concretadas en los DIEZ AÑOS posteriores a su privatización, por imperio de lo dispuesto en el artículo 28, inciso b), segundo párrafo, Ley 24855.

Consecuentemente no se registrarán con cláusula de inembargabilidad las adquisiciones de inmuebles efectuadas con préstamos hipotecarios correspondientes a operatorias de vivienda del Banco Hipotecario Sociedad Anónima realizadas con posterioridad a los diez años a partir de la vigencia de la ley de privatización. Si los interesados, lo consideran oportuno, podrán recurrir a otros modos de protección de la vivienda familiar, por ej. afectación al régimen de bien de familia Ley 14.394.

2.- CANCELACIÓN DE HIPOTECAS:

Que las “cancelaciones de hipotecas” realizadas luego de transcurridos diez años de la vigencia de la ley de privatización del Banco, deberán realizarse por escritura pública, artículo 1184 y concordantes del Código Civil, ello porque ha quedado extinguido el privilegio que otorgaba la Carta Orgánica y la Ley del Banco Hipotecario Nacional por caducidad del plazo impuesto en el artículo 28 de la ley de privatización.

3.- ANOTACIÓN HIPOTECARIA. LEY 18.307/1969

En este punto, se impone distinguir:

I.- Las anotaciones iniciadas durante la vigencia del Banco Hipotecario Nacional deben seguir reinscribiéndose cada dos años por oficio.

II.- Las anotaciones realizadas durante los diez años posteriores a la privatización se rigen por el mismo principio.

III.- Si no se reinscriben antes del vencimiento del plazo se consideran caducas de pleno derecho, por lo que deberá darse cumplimiento al artículo 1184 del Código Civil para su nueva registración.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

4.- PLAZO DE CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS. PLAZO ESPECIAL DE PRESCRIPCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN HIPOTECARIA.

Las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario mientras era un Banco Oficial, y durante el plazo de prórroga, que se encuentren vigentes a la fecha, gozan del plazo especial de prescripción hasta su completa cancelación.

Respecto de las hipotecas registradas con posterioridad al vencimiento del plazo de 10 años, su régimen de caducidad será el ordinario del derecho común, salvo que hubieren sido constituidas antes del vencimiento del plazo e ingresadas con posterioridad al Registro, pero cumpliendo el plazo del artículo 5 de la Ley 17.801.