



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

LIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Paraná, 12 al 14 de octubre de 2016

TEMA II

PUNTO 2

REEMPLAZO DEL ARTÍCULO 2.210 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

VISTO

El artículo 24 de la Ley 27.271 en cuanto reemplaza el artículo 2.210 del Código Civil y Comercial ampliando los efectos de la inscripción de la Hipoteca a treinta y cinco (35) años; y,

CONSIDERANDO:

Que históricamente plazos tan extensos en materia de publicidad hipotecaria se establecieron para determinado grupo de hipotecas, constituidas a favor de entidades oficiales amparadas por regímenes de excepción;

Que el plazo de veinte (20) años resulta ya un plazo por demás extenso en función de la realidad del tráfico inmobiliario del país y máxime teniendo en cuenta que el acreedor hipotecario cuenta con el derecho de reinscribir la hipoteca;

Que en el año 1969 la Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble con motivo de extenderse el plazo en ese entonces de diez (10) a veinte (20) años por la Ley 17.711 advertía que plazos de tal magnitud tornaban crítica la operatoria de los registros;

Que en la misma oportunidad referida en el párrafo precedente, se advertía sobre los numerosos casos en los cuales una hipoteca termina siendo reconocida por los nuevos adquirentes del dominio ante la imposibilidad o inconveniencia de obtener su cancelación voluntaria o judicial;

Que por otro lado resulta necesario fijar criterio en relación al momento en que se torna aplicable la Ley 27.271;

Que en ese sentido el artículo 7 del Código Civil y Comercial establece que las leyes no son retroactivas sean o no de orden público, excepto disposición en contrario;



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que la Ley 27.271, de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda, no contiene una disposición expresa que constituya una excepción al principio de Irretroactividad de la Ley consagrado en el artículo 7 del Código Civil y Comercial.

Que las normas que regulan los derechos reales son de orden público, por lo tanto la entrada en vigencia de la Ley 27.271 no puede ser el fundamento legal a la violación de las normas vigentes al momento de su constitución;

Que asimismo los asientos registrales publicitados, nacidos y confeccionados al amparo de la legislación anterior deben considerarse tramos cumplidos de la situación jurídica e integran la noción consumo jurídico tanto en relación a las partes como en relación a terceros;

Por ello,

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

DECLARA:

Que es aspiración de esta reunión se dicten normas para reducir el plazo a veinte (20) años de vigencia de la inscripción de hipoteca, admitiéndose el caso de regímenes especiales si fuera necesario;

Y RECOMIENDA:

Que, los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de treinta y cinco (35) años, para aquellas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271.

Comisión: Chubut, Jujuy, San Luis, Rio Negro, Santa Fé, Tucumán, Santiago del Estero, Salta y Chaco.

Se aprueba por unanimidad la Declaración y se abstienen de votar la Recomendación Provincia de Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires.