

RECOMENDACION CADUCIDAD DE HIPOTECAS



**Consejo Federal de Registros de la
Propiedad Inmueble República Argentina**

EL CONSEJO FEDERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE en Reunión Nacional de Directores en la ciudad de Rosario, en fecha 3 y 4 de Septiembre de 2026

TEMA: Caducidad de la inscripción hipotecaria a favor de organismos oficiales, saneamiento de títulos, unificación de plazos y modernización normativa.

VISTO: La Ley N° 15.283, la Ley Nacional N° 17.801, el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), la Ley 27.271, la VI Reunión Nacional (Mendoza 1969), la XLII Reunión Nacional (El Calafate, 2005), la XLV Reunión Nacional (Mendoza, 2008), la LIII Reunión Nacional (Paraná 2016) y las diferentes normativas provinciales.

CONSIDERANDO:

Que el derecho real de hipoteca se rige por el principio del numerus clausus (Art. 1884 CCCN), siendo su estructura y demás elementos configurativos esenciales e inderogables.

Que la regla rectora de nuestro sistema registral es la caducidad automática y de pleno derecho de las inscripciones hipotecarias por el transcurso del tiempo (Art. 2210 CCCN y 37 inc. a de la Ley 17.801).

Que la proliferación de hipotecas sin límite temporal afecta la libre disponibilidad del dominio.

Que en la XVII reunión de directores de Registros de la Propiedad Inmueble (El Calafate 2005), dentro del Tema V se declaró que: "la aplicación de un régimen de excepción al plazo establecido por el Artículo 3197 del CC, exige como condición esencial la existencia de una ley especial de fondo, que así lo haya establecido, y el acogimiento expreso a dicho régimen en el contrato hipotecario, independientemente de la calidad del acreedor hipotecario."

Que las entidades oficiales, cajas previsionales o bancos municipales carecen de facultades para incorporar el privilegio de la no caducidad, basándose exclusivamente en sus estatutos, ordenanzas o reglamentos internos (Art. 2574 CCCN).

Que los privilegios, por ser de carácter excepcional son de interpretación restrictiva (2574, y 2577 del CCCN).

Que para que el privilegio de no caducidad sea oponible a terceros adquirentes, en protección de la seguridad jurídica dinámica, resulta ineludible que además de fundarse en ley, el beneficio esté contenido expresamente en el contrato y se encuentre rogado para su adecuada publicidad; por lo que la falta de estos requisitos debería someter el gravamen al plazo de caducidad general.

Que el privilegio registral del Estado es de carácter intuitu personae, concedido por el fin social de los fondos públicos. Por tanto, si una entidad oficial beneficiada cede su cartera hipotecaria a un ente privado o resulta privatizada o liquidada (salvo ultraactividad legal expresa como ocurrió con el Banco Hipotecario hasta el año 2007 mediante la Ley 24.855), el privilegio de no caducidad no se transfiere. En tales casos los asientos quedan automáticamente sujetos al plazo general de caducidad.

Que si expresamente la Ley 24.855 previó la ultraactividad del privilegio de no caducidad por tiempo determinado para el caso del Banco Hipotecario, a contrario sensu, se debería concluir que la falta de previsión normativa expresa sobre la vigencia de este privilegio en caso de cesión, liquidación o privatización de la entidad, hace decaer el privilegio.

Que visto el fallo dictado por la Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata (Sala I, año 2013) en el caso de la cesión entre el Banco de Olavarría S.A. y el Banco de la Nación Argentina al aplicar la regla de subrogación y el principio inquebrantable del artículo 3270 del hoy derogado Código Civil, la Cámara concluyó categóricamente que: "una cualidad personal del sujeto no puede transformar la garantía real originaria en un "superprivilegio" que antes de la operación no existía". En efecto al establecer el fallo que los beneficios de excepción radican en una "cualidad personal" del acreedor (como lo es su investidura de Banco Oficial) y no en un accesorio adherido objetivamente al crédito, queda demostrado que estos privilegios son de carácter estrictamente "intuitu personae" por lo que el cesionario no puede heredar, arrogarse ni mantener vigente una prerrogativa exorbitante que el legislador concibió de manera exclusiva para proteger los fondos y la función social del Estado.-

Que el mismo criterio se aplica si se toma en cuenta la jurisprudencia de la Corte



Suprema de la Nación, la cual impide a terceros adjudicatarios invocar los beneficios de inembargabilidad de la vivienda si no cumplen con los fines de la ley y con las limitaciones normativas en la cesión de créditos prendarios (Art. 1625 del Código Civil y Comercial). De este modo se reafirma que la transmisión de un crédito y su garantía hacia la órbita privada no arrastra consigo las prerrogativas soberanas, debiendo el nuevo acreedor someterse a los plazos generales de caducidad.

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en su doctrina consolidada en el fallo "Agüeros, Carlos Adolfo y otro c. Espósito, Mario Alberto y otros s/ ejecutivo" (sentencia del 07/06/2016), ha determinado con un marcado criterio finalista que las prerrogativas de excepción y de fomento social no poseen un carácter absoluto, decaendo los beneficios de inembargabilidad e inejecutabilidad de la vivienda cuando se altera el fin tuitivo y la situación fáctica que les dio origen; directriz constitucional que pone de manifiesto que las tutelas diferenciadas integradas al crédito social no son permanentes, sino que se encuentran indisolublemente ligadas a la subsistencia real de sus presupuestos objetivos y subjetivos y de su finalidad social original.

Que, por vía de correlación y simetría jurídica, si para la Corte Suprema en el fallo citado el régimen de excepción resulta de naturaleza estrictamente "intuitu personae" para el deudor, idéntico carácter y lógica asumen las ventajas registrales excepcionales de no caducidad otorgadas al acreedor oficial. Razón por la cual, ante la cesión del crédito a un particular o ante la privatización o liquidación de la entidad pública se extingue la "ratio legis" de la prerrogativa contemplada en la Ley N° 15.283, debiendo calificarse tales asientos bajo el régimen general de caducidad ordinaria del artículo 2210 del Código Civil y Comercial y el artículo 37 inc b) de la Ley N° 17.801 en resguardo de la seguridad jurídica dinámica.

Que frente a la disparidad interpretativa con relación a la calificación registral es necesario promover unificación de criterios de calificación.

Por consiguiente, la **REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:**

DECLARA Y RECOMIENDA:



PRIMERO - REGLA DE CADUCIDAD: La regla general del sistema registral argentino es el de la caducidad de pleno derecho de las inscripciones hipotecarias en los plazos legales (Art. 2210 CCCN y Art. 37 inc a) de la Ley 17.801). Las excepciones a favor de la banca oficial u organismos del Estado, al ser de carácter excepcional, solo pueden surgir de una ley en sentido formal.

SEGUNDO - EXIGENCIA DE LEY FORMAL, ACOGIMIENTO Y ROGACIÓN: Las entidades oficiales, cajas previsionales o bancos municipales carecen de facultades para arrogarse el privilegio de la no caducidad basándose exclusivamente en sus estatutos internos u ordenanzas, con excepción de aquellas entidades que lo hubieran previsto en sus estatutos antes del 1 de enero de 1871 (fecha de vigencia del derogado Código Civil). Para su existencia, el privilegio de no caducidad, debe fundarse en una ley formal y, para su oponibilidad, se requiere acogimiento en el respectivo documento y rogación expresa del beneficio.

TERCERO - CESIÓN Y PRIVATIZACIÓN: La cesión de créditos hipotecarios privilegiados a favor de personas humanas o jurídicas del derecho privado, así como la privatización o liquidación de la entidad original sin norma expresa de ultraactividad, extingue automáticamente el privilegio de excepción, quedando el asiento sometido al plazo general de caducidad vigente desde su toma de razón.