

Primer precedente judicial en el ámbito de la provincia de Buenos Aires sobre la caducidad de la inscripción registral hipotecaria prevista en el art. 2210 CCyCN (Ley 27.271).

Por Verónica Andrea Garbalena

Abogada Área X, RPBA.

Cita fallo: "Seitz de Onvlee Margarita c/Registro de la Propiedad Inmueble s/ materia a categorizar" Causa: 133659. Sentencia de la CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II. DEPARTAMENTO JUDICIAL DE LA PLATA de fecha 4 de Julio de 2023

Se puede ver el fallo completo en el siguiente [link](#)

Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes para el comentario a fallo:

En el año 1997 se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires (RPBA) una hipoteca sobre dos inscripciones de dominio del Partido de Tigre. La caducidad de los efectos de esta registración debía ocurrir en el año 2017, pues así lo establecía el art. 3151 del Código Civil vigente al momento de su constitución, el cual establecía: "Los efectos del registro de las hipotecas se conservan por el termino de 20 años, si antes no se renovase".

Con fecha 02/03/2021 ingresan al Registro las solicitudes de constancia de caducidad de estas hipotecas, las cuales son rechazadas por el Registro, por considerar que las mismas quedaban alcanzadas por lo dispuesto por el art. 2210 del Código Civil y Comercial y su caducidad se produciría a los 35 años contados desde su registra-

ción.

Es así que, ante la observación realizada por el organismo, el interesado inicia la instancia recursiva correspondiente, de la que resulta la Resolución Contencioso Registral de fecha 01/06/2022, mediante la cual, el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, resolvió denegar las solicitudes de caducidad de registración ingresadas, conforme lo estipulado por la Disposición Técnico Registral N°17 del año 2016, que en su art. 3 establece que "Los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el termino de 35 años, según lo prescripto por el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN)". La norma registral citada contempla en sus considerandos, que el plazo de la caducidad de la inscripción de la hipoteca debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, de conformidad a las prescripciones legales que emanan del artículo 7° del CCyCN.

Ante dicho pronunciamiento, la apoderada de la parte interesada interpuso recurso directo de apelación ante la Cámara II de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala II del Departamento Judicial de La Plata, en el cual plantea la inconstitucionalidad de la DTR 17/2016.

La apelante esgrime que se considera agraviada, por entender que la referida Disposición Técnico Registral, realiza una aplicación retroactiva de la

ley, vulnerando el principio de irretroactividad de las leyes. Agregando que, al extender el plazo de caducidad de los asientos registrales de las hipotecas, al año 2032, se cristaliza una situación de los inmuebles ante terceros que no concuerda con el estado real, atento a que estando cancelado el mutuo garantizado, afecta la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de la titular del dominio, por constituir un obstáculo a la disposición de dicho dominio. Esta cuestión, la sustenta en el hecho de que la hipoteca había sido cancelada el 20/04/2014, extinguiendo la relación entre la parte deudora con la acreedora, por lo que resulta impertinente la aplicación de la nueva ley a relaciones existentes, como reza el art 7 del CCyCN. Sostiene que el mencionado art. 2210 del CCyCN no indica en su texto que el plazo de 35 años se

La Cámara 2° de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata respaldó la extensión del plazo de caducidad de hipotecas a 35 años, según la Ley 27.701 y el art. 2210 del CCyCN, rechazando argumentos de irretroactividad de la norma. El fallo refuerza principios registrales y la interpretación del Derecho Registral Inmobiliario.

aplica a las hipotecas ya constituidas, en tanto la norma no estableció el régimen para su aplicación temporal.

Mediante sentencia de fecha 4/7/2023 la Cámara rechazó el planteo de inconstitucionalidad de la DTR 17/2016 entablado por la actora, y confirmó la Resolución Contencioso Registral dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Al referirse al planteo de la agraviada, en cuanto a que la aplicación de la DTR 17/2016 vulnera el principio de irretroactividad de las leyes, la Cámara realiza un análisis de lo dispuesto en el art. 7 del CCyCN, y concluye, que la disposición registral no implica la aplicación retroactiva de la ley, sino que muy por el contrario, importa la aplicación inmediata de la misma, pues la caducidad de la inscripción registral, al momento de la entrada en vigencia el nuevo ordenamiento, aun

no se había producido, no pudiéndose postular la consumación en los términos desarrollados por la recurrente.

Por lo expuesto, los jueces indican que, en el supuesto de requerirse la cancelación por pago del crédito, al haberse satisfecho el mutuo garantizado, no corresponde su rogación a través del carril referido en el art. 37 inc. "a" de la Ley 17.801, sino que a esos fines deberá ajustarse al procedimiento contemplado en el art. 36 de dicho texto legal, y presentar la escritura correspondiente o la comunicación de la sentencia judicial que así lo disponga. Señala, con buen criterio, que en materia registral rige el Principio de Rogación, de carácter dispositivo, conforme el cual, el Registro obra a petición de parte interesada y no de oficio. Es decir, que el legitimado debe incitar la actividad del Registro que conduzca a la inscripción o anotación definitiva (art.6 de la ley 17.801), siendo el mencionado art. 37 una excepción a tal principio. Es con estos fundamentos, que la Alzada, rechaza el recurso de apelación interpuesto, así como el planteo de inconstitucionalidad deducido, confirmando, de tal modo la Resolución Contencioso Registral impugnada.

Comentario a fallo:

El presente fallo tiene la oportunidad de analizar por primera vez en el ámbito de la provincia de Buenos Aires el plazo del instituto de la caducidad automática de la inscripción registral para las hipotecas contemplado en el art. 37 inc. "a" de la Ley 17.801, que resulta modificado por el art. 24 de la Ley 27.701 y que entrara en vigencia el 16 de septiembre de 2016, llevándolo de 20 a 35 años en concordancia con lo establecido en el art. 2210 del CCyCN.

El debate se da en torno a las hipotecas constituidas bajo la norma anterior que no habían caducado al momento de entrar en vigencia la Ley 27.271 que modifica el art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, y determinar qué ley se les aplica para contar el plazo de caducidad de pleno derecho de la publicidad del asiento registral, en tanto la mentada reforma no estableció el régimen particular de su aplicación temporal.

Los antecedentes fácticos del fallo en análisis encuadran en este supuesto, por cuanto la hipoteca que motivó el conflicto se inscribió en el RPBA en el año 1997 bajo la vigencia del Código Civil anterior, donde los entonces vigentes arts. 3151 y 3197 prescribían que debía caducar de pleno derecho la inscripción registral del derecho real de hipoteca en el año 2017. Al sancionarse el Código Civil y Comercial de la Nación con la reforma in-

roducida por la Ley 27.701, que ampliara el plazo a 35 años para las registraciones de hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016, dicha inscripción registral se vio afectada por la nueva norma. Resulta oportuno recordar, que esta situación ya se había presentado en el año 1968, cuando por la Ley 17.711, el plazo de duración de la inscripción hipotecaria pasó de 10 a 20 años, según rezaban los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, y que llevarán al consecuente dictado de la Disposición Técnico Registral N° 37 del año 1968. En aquella oportunidad se resolvió de idéntica manera, es decir, que quedaban alcanzadas las inscripciones de hipotecas que no hubieran caducado al momento de entrar en vigencia el Código modificado por la Ley 17.711.

Sin embargo, en octubre de 2016 en la ciudad de Paraná, en la LIII Reunión Nacional de Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble, por unanimidad, y con la abstención de la Provincia

La Cámara rechazó el planteo de inconstitucionalidad de la DTR 17/2016 entablado por la actora, y confirmó la Resolución Contencioso Registral.

de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se recomendó que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de 35 años, solo para los supuestos en que fueran constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271.

Por su parte, tanto la Provincia de Buenos Aires como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2016, mediante las DTR 17/2016 y 20/2016 respectivamente, con similares argumentos, establecen que los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el art. 2210 del CCyCN. Ambas normativas, en sus considerandos, justifican su postura en la eficacia temporal de las leyes en relación a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes, citando el art.7 del CCyCN.

En este punto, resulta interesante destacar que en el fallo en análisis, al mencionar las dos posiciones tomadas por los distintos registros provin-

ciales en relación al tema, señala al de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la postura tomada en la DTR 20/2016, sin tener en consideración que aquel, mediante DTR 12/2021 y solo basando sus considerandos en fallos del Tribunal de Alzada adversos a su postura inicial, decide modificar su criterio, indicando que solo se aplicará el plazo de 35 años a las hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2016, mientras que para las constituidas con anterioridad a esa fecha, regirá el de 20 años si antes no se renovasen.

Por último, la postura tomada por la Cámara platense en lo concerniente a los efectos de la caducidad de la hipoteca, son coincidentes con lo expresado por Felipe Pedro Villaro, al referirse a la reforma del Código Civil de 1968 en torno al art. 3197, quien sostuvo oportunamente que "...al disponer el nuevo artículo que lo que se extingue, pasados los veinte años, son los efectos de la inscripción de la hipoteca, ha quedado claro que la hipoteca subsiste, pudiéndosela reinscribir, luego de vencido el plazo, como una nueva hipoteca, y que lo que caduca- como reitera el art. 37 de la ley 17.801- es solo la inscripción"(1).

Conclusión:

La resolución del fallo en análisis, cobra relevancia por cuanto reafirma la postura tomada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la Disposición Técnico Registral N° 17 del año 2016, en lo que refiere al plazo de caducidad de la registración de las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 27.721 que modifica el art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, y que continúan vigentes al día 15 de septiembre de 2016 llevándolo de 20 a 35 años. Y cabe agregar que lo hace sosteniendo los mismos argumentos que surgen de los considerandos de dicha normativa registral.

Para finalizar es importante resaltar, que el fallo no sólo fue fundado en la legislación de fondo, sino que para arribar a dicha decisión fue analizada asimismo la Ley Nacional 17.801 apoyándose en sus artículos, citando principios registrales, y enfatizando la trascendencia de estos a la hora de interpretar el Derecho Registral Inmobiliario.

NOTAS

(1) Villaro, Felipe P. (2010). Derecho Registral Inmobiliario. Bs.As., Astrea, p.258.