



PROVINCIA DE MISIONES
 MINISTERIO DE GOBIERNO
 DIRECCION GENERAL REGISTRO
 DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

2019.- "Año de la igualdad de la Mujer y el Hombre en la Sociedad Misionera"



DIRECCION

Posadas-Misiones, 01 de Agosto de 2019.-

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 12/19: Respecto de los Efectos de la Registración de las Hipotecas Art. 2210 del C.C y C. y Art. 24 de la Ley N° 27.271.

VISTO:

El Expte. N° 1710-2251-2018. Registro de Gobernación. Caratulado: "Barreyro Jorge Esteban (Dr.). Plantea Recurso Jerárquico (art. 108 inc. b Ley N° 189) Ref: Expte. 52244- Solicitud de la Cancelación de Hipoteca (Registro de la Propiedad Inmueble)" y "Decreto N° 905 de fecha 10 de junio de 2019;

CONSIDERANDO:

QUE, el recurrente cuestiona entre otras quejas, los fundamentos de la Disposición Técnica Registral N° 11/16, con abundantes razones jurídicas.

QUE, analizando tanto los fundamentos del recurso, del Decreto N° 905 de fecha 10 de junio de 2019 como de la mencionada Disposición Técnico Registral, esta Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, entiende que es oportuno y apropiado efectuar el análisis respecto al plazo de duración del asiento de registro de hipotecas anotadas durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield, y durante la vigencia del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, antes de la reforma del art. 2210 por la ley 27.271.

QUE, la originaria redacción del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, determinaba un plazo de duración de los efectos de la inscripción de la hipoteca de 20 años, si antes no se renovaba.

QUE, el 1 de septiembre de 2016, el Congreso de La Nación sancionó la Ley 27.271, destinada a promover la construcción de viviendas que



ESC. MARIA LAURA FIGUEROA
 DIRECTORA GENERAL
 de la Propiedad Inmueble
 Provincia de Misiones



contasen con créditos hipotecarios de larga duración, denominadas "CASA AHORRO".

QUE, el artículo 24 de la citada ley ut supra, modifica el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, extendiendo el plazo de vigencia de los efectos de las inscripciones registrales de hipoteca a 35 años.

QUE, esta modificación del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación en oportunidad de la entrada en vigencia de la Ley 27.271, originó una disparidad de criterios en los diferentes Registros Inmobiliarios del país, obligados a resolver la situación en que quedarían las inscripciones hipotecarias vigentes al 15 de septiembre de 2016,

QUE, esta Dirección General con el dictado de la Disposición Técnica Registral N° 11/16, adoptó la postura cuyos argumentos fueron: 1) el texto expreso del artículo 24 de la Ley 27.271, que en forma categórica dice: "reemplácese el texto del artículo 2210..."; 2) lo establecido por las reglas de carácter general del artículo 7 del C.C.C.N. que dice: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes"; 3) lo sostenido por el Dr. Luis Moisset de Espanés en su trabajo de "HIPOTECA. Inscripción registral", en el cual hace referencia a la Ley 17.711 y su recepción en los diferentes registros, considerando que no se trata de aplicar la ley de forma retroactiva, sino que se interpreta el plazo de caducidad de la inscripción de una hipoteca como la consecuencia de una situación jurídica existente y dice: "Puesto en vigencia el sistema de Roubier por la Ley 17.711 de inmediato debió afrontarse un caso de prolongación de plazos, vinculados con la extinción jurídica registral de la hipoteca, en la cual se extendió de 10 años que fijaba el Código a 20 años". Y hace referencia en la misma obra que tanto la doctrina como la práctica registral aceptaron sin vacilación que se aplicaba el efecto de la nueva ley a todas las inscripciones registrales que no se hubiesen caducado antes de su entrada en vigencia y que su plazo se extendería a 20 años.



ESC. MARIA L
DIRECTOR
Reg. de la
Provincia



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

2019.- "Año de la igualdad de la Mujer y el Hombre en la Sociedad Misionera"



QUE, en virtud del Decreto N° 905 de fecha 10 de junio de 2019, sus fundamentos y la posición plasmada en la "LIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble", que según el artículo de la carta orgánica es el órgano superior del Consejo de Registro de la Propiedad, que recomendó que los efectos de la inscripción registral de las hipotecas se conservarán por el plazo de 35 años para aquellas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271.

QUE, en los considerandos de dicha recomendación se referencia que: "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 de consumo tanto en relación a las partes como en relación a terceros" y que "la ley 27.271 de Sistema de Ahorro para el Fomento de la inversión en Viviendas no contiene una disposición expresa que constituya una excepción al principio de irretroactividad de la ley".

QUE, otro de los fundamentos a tener en cuenta es que el principio de rogación registral, también se ve alterado, ya que quienes rogaron la inscripción registral con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 lo hicieron por un plazo de 20 años y en este sentido el plazo de vigencia registral integra el concepto de propiedad amparado constitucionalmente. Es de destacar que las provincias que han adoptado esta postura, sostienen que el artículo 7 del C.C.C.N. establece que las leyes no son retroactivas, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario, y consideran que de la Ley 27.271 no surge ninguna disposición expresa de excepción al principio de irretroactividad.

QUE, la ley 27.271 ha extendido el plazo de cumplimiento de las hipotecas a 35 años, pero debe tenerse en cuenta que esta es una ley de fomento de determinados tipos de créditos y que extender los plazos de tal manera, para todas las hipotecas, además de complicar la operatividad de los registros, deja un alto porcentaje de inmuebles fuera de circulación económica y del mercado crediticio.



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

2019.- "Año de la igualdad de la Mujer y el Hombre en la Sociedad Misionera"

QUE, este Registro de la Propiedad Inmueble por los fundamentos expuestos entiende que debe cambiar el criterio adoptado oportunamente, en consecuencia, corresponde derogar lo dispuesto en la Disposición Técnica Registral N° 11/16 y proceder al dictado de la presente Disposición.

POR ELLO,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE:

ARTICULO 1º: DEROGASE la Disposición Técnica Registral N° 11/16 por las razones dispuestas en los considerandos.

ARTICULO 2º: TENGASE por plazo de duración del asiento de registro de hipotecas anotadas durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield, y durante la vigencia del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, antes de la reforma del artículo 2210 por la ley 27.271 el de VEINTE (20) AÑOS, y el de TREINTA Y CINCO (35) AÑOS respecto de aquellas hipotecas registradas con posterioridad al 15 de septiembre de 2016 - art. 24 Ley 27.271.

ARTICULO 3º: PUBLIQUESE en el Boletín Oficial y en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble en la Sección correspondiente a la publicidad de las Disposiciones Técnico Registrales.

ARTICULO 4º: REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y COMUNIQUESE a ambas Direcciones y **REMITASE** copia al Colegio Notarial, Colegio de Abogados, Fiscalía de Estado y Ministerio de Gobierno, todos de la Provincia de Misiones, **CUMPLIDO, ARCHIVASE.**



ESC. MARIA LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones

Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Misiones