

**EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 430/2001.-**

**CNACIV. SALA “C”- R. 342.311 – 12/09/2002**

**Autos “ MOISES MAYO C/ REG. PROP. INMUEBLE EXP. ADM. 430/01”**

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

I.- Vienen los autos a conocimiento de la Sala con motivo del recurso de apelación deducido por el escribano Mayo contra la resolución del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble (conf. fs. 189/193), mediante la cual se denegó el recurso de apelación de fs. 183/184 deducido contra la resolución de la calificadora de fs. 177/179.-

El mentado recurso fue fundado en el mismo escrito de interposición, que luce glosado a fs. 195/202.-

II.- Dispone el art. 45 de la ley 21.629 que los efectos del Registro de Hipotecas **durarán hasta la extinción completa de la obligación hipotecaria, no obstante lo dispuesto a este respecto por el Código Civil.**

Interesa señalar que el art. 3151 del Código Civil prescribe que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renovare y que, en línea armónica el art. 3197 reza: “Los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguen pasados veinte años desde que fue registrada”.-

La lectura de estos textos permite concluir que, en el caso de hipotecas en la que resulta acreedor el Banco Nacional de Desarrollo, la norma especial de la ley 21.629 prevalece sobre las disposiciones del Código Civil. El corolario natural de esa conclusión permite afirmar que si pasaron veinte años desde el registro del gravamen hipotecario y no se ha extinguido en forma completa la obligación hipotecaria, el efecto normal previsto en los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, no se produce. Esto es, siguen vigentes los efectos del registro de la hipoteca en tanto no existan constancias que acrediten de modo fehaciente que la obligación hipotecaria se ha extinguido.

De ahí qué, ante la necesaria aplicación al caso de una razonable y coherente interpretación de los textos legales, dadas las constancias de que se dispone en autos, no es posible hacer prevalecer los efectos normales del registro de la hipoteca (caducidad) sobre los especiales previstos para gravámenes hipotecarios de las especiales características del que pesa sobre los inmuebles de autos.-

Definida así la cuestión referida a los textos legales directamente implicados para resolver lo atinente a la vigencia de las hipotecas, se impone analizar si la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble, que rechazó el recurso deducido por el apelante, se ajusta a derecho.-

La cuestión a resolver trasciende la determinación de la responsabilidad que podría atribuirse a quienes intervinieron en relación con la inscripción de las escrituras autorizadas por el apelante (registrador, Registro de la Propiedad Inmueble, 'escribano autorizante). Se trata de establecer si pese a que en el certificado que antecedió al otorgamiento de las escrituras existe un asiento de caducidad de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles y se cruzaron con una línea diagonal los asientos de las hipotecas (ver asiento 1 del rubro 8 y asientos 1 a 4 del rubro 7 del certificado de fs.160/163), tal asiento de caducidad es oponible al adquirente.-

Frente a la categórica definición legal del art. 45 de la ley 21.629, que excepciona de los efectos normales del registro de la hipoteca a las hipotecas constituidas a favor del Banco Nacional de Desarrollo, mal puede sostenerse que la circunstancia de que el registro haya efectuado un asiento de caducidad resulta suficiente para tornar inoponible al adquirente la vigencia de gravámenes hipotecarios no extinguidos a causa de la extinción de las obligaciones a las que accede.-

Es que, si el derecho dispone que los efectos del registro de hipoteca subsisten hasta la extinción de la obligación de que se trata, quien tiene a la vista el certificado del Registro en el que consta el asiento de caducidad no podría alegar que se trata de un gravamen extinguido.-

La inexcusabilidad del error de derecho (arts 20, 923 y art. 4007, in fine del Código Civil) impide que, pese a que el escribano apelante sostenga que su actuación obedeció a un error del registrador, la vigencia de las hipotecas constituidas a favor del Banco Nacional de Desarrollo puedan ser desconocidas: Por consiguiente, es acertada la observación formulada por el registrador e hizo bien el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble al rechazar la vía recursiva intentada en sede administrativa por el notario autorizante en la confección de las escrituras de que se trata.-

No es de buena fe quien, valiéndose de la información brindada por el Registro (caducidad de los asientos donde constaban las hipotecas), adquirió las unidades funcionales como si estuvieran libres de gravámenes hipotecarios. Sin embargo, la presunción de buena fe del tercero desaparece cada vez que se acredita el conocimiento o lo que es más sutil, "el deber de conocer" la realidad extrarregistral o sea el conocimiento o el deber de conocer la inexactitud del registro. (conf. inmobiliaria registral y extrarregistral" -con una armonización entre la tradición y la inscripción registral- ,Separata de la Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales n° 120-3° parte, Santa Fe, 1978) .-

Luego, frente a las directivas de los arts. 902 y 903 del Código Civil, no resulta atendible la argumentación de la inoponibilidad de las hipotecas vigentes con sustento en el certificado del Registro que informó la existencia de un asiento de caducidad.-

El conocimiento de quien resultaba acreedor hipotecario surge ostensiblemente de la compulsa del rubro siete del certificado que antecedió a la celebración de las escrituras (conf. fs.160/163). La vigencia de la norma aludida debió alertar al adquirente sobre las posibles consecuencias de la realización del acto en caso de que las hipotecas no estuvieran extinguidas. La situación jurídica informada en el certificado emitido por el registro no puede ser desconocida aun cuando se haya realizado un asiento de caducidad, debido a que tal "situación" resulta del texto expreso de una norma que hace excepción al régimen general. Con mayor razón, esa interpretación sería descartable pues en el asiento de caducidad se deja constancia explícita de que ella se produjo "por tiempo" (ver fs. 160 vta., rubro 8), o sea, por la mera incidencia del transcurso del tiempo. -

En el caso, no hay elementos que permitan concluir que la obligación que originó la obligación hipotecaria se encuentre extinguida (art. 3187 del Código Civil). Así lo indican los elementos arrimados a estos obrados (ver fs.170/172). Existe un proceso judicial que vincula a la enajenante de los inmuebles de autos con el Banco Nacional de Desarrollo (fs. 212/264), y no es este recurso el ámbito donde deba establecerse si como consecuencia de ese pleito las hipotecas que pesan sobre los inmuebles se encuentran extinguidas. Pese a ello, el Tribunal convocó a una audiencia (ver fs. 267) en el entendimiento que la reunión de las partes podría resultar beneficiosa para esclarecer ese punto, extremo que no se verificó (ver fs. 277).

Como corolario de lo expuesto, sin que ello importe expedirse sobre la responsabilidad que pudiera corresponder al Registro, al registrador o al notario apelante, habrá de desestimarse el recurso interpuesto contra la resolución del Director del Registro de la Propiedad Inmueble. -

Por ello, **SE RESUELVE:** desestimar el recurso interpuesto. Notifíquese y devuélvase. El Sr. juez de Cámara Dr. Fernando Posse Saguier no firma la presente por hallarse en uso de licencia.

**Firmado: JOSE LUIS GALMARINI – JORGE HORACIO ALTERINI**