



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 18/2025

DI-2025-18-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 17/12/2025

VISTO la Disposición Técnico Registral 3 del 10 de noviembre de 2010, referida a la caducidad de hipotecas constituidas a favor de las entidades oficiales acreedoras -entre las que se incluyen instituciones oficiales y entidades mutualistas-; lo actuado en el Expediente de Secretaria 655/2002; la Disposición Técnico Registral 12 del 7 de diciembre de 2021 y

CONSIDERANDO:

Que en la XLII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en El Calafate, Provincia de Santa Cruz, se planteó como tema uniformar el criterio de aplicación del plazo de extinción de los efectos de la inscripción de la hipoteca regulado en el artículo anterior 3197 del Código Civil, actual 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, a los gravámenes constituidos a favor de diferentes Organismos Oficiales; lo cual fue receptado favorablemente por diversos Registros del país;

Que el artículo 2210 del Código Civil y Comercial dispone que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva.

Que el artículo 37 de la Ley 17.801 expresamente establece que "...caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso establezcan leyes especiales... a) la inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal, si antes no se renovare...";

Que es primordial distinguir entre las hipotecas constituidas a favor de Organismos que, por leyes en sentido formal, tienen expresamente previstos términos de caducidad diferentes a los establecidos en el Código Civil y Comercial, de aquellas que no los tienen;

Que, cabe destacar, que muchos de estos Organismos Oficiales han desaparecido o han sido absorbidos por otros, tornándose imposible la instrumentación de la respectiva cancelación de la hipoteca;





Que, por otra parte, en los casos en que el gravamen hipotecario fue constituido en moneda nacional anterior a la vigente, en la gran mayoría de los casos, la depreciación monetaria que sufrió la moneda de nuestro país con el paso del tiempo hace que las constituidas en Pesos Moneda Nacional, Pesos Ley 18.188, Pesos Argentinos e incluso Australes hayan quedado totalmente desactualizadas e incluso carentes de uno de los elementos esenciales del gravamen hipotecario, situación que no aplicaría a las constituidas en moneda extranjera;

Que cabe excluir expresamente de la presente interpretación a las hipotecas constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires, del Banco de la Nación Argentina, del Banco Hipotecario Nacional respecto de aquellas gravámenes anteriores al año 1997 y su extensión al año 2007 (todo ello conforme artículo 28, inciso b), segundo párrafo, Ley 24.855) y del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en razón de que sus propias normativas expresamente señalan que "...los efectos del registro de Hipotecas duraran hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria, no obstante lo dispuesto en el Código Civil."

Que la presente Disposición Técnico Registral se dicta en uso de las facultades conferidas por los Art. 173, inc. a), y 174 del decreto 2080/80, T.O. s/Dec. 466/99

Por ello; en usos de las facultades que le confiere la ley

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1°.- Se aplicará como principio general el plazo establecido en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación para aquellas hipotecas registradas en moneda nacional anterior a la vigente, constituidas a favor de organismos o instituciones nacionales, provinciales o municipales. La respectiva solicitud de caducidad del asiento se realizará por instrumento de igual naturaleza que el exigido para su constitución, o bien, mediante presentación de formulario de solicitud de inscripción en doble ejemplar, con firma del titular registral certificada notarialmente, donde se inste a la caducidad de las respectivas constancias registrales por cumplimiento del plazo legal.

ARTÍCULO 2°.- Quedan excluidas de la presente disposición aquellas hipotecas constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires, Banco de la Nación Argentina, Banco Hipotecario Nacional (anteriores al 3 de Agosto de 2007), Banco de la Ciudad de Buenos Aires, demás bancos o instituciones provinciales, oficiales o mixtos que por ley tengan expresamente previstos términos de caducidad diferentes a los establecidos en el Código Civil y Comercial y aquellas entidades ya nominadas como tales en el Expediente de Secretaria 655/2002, las que serán consideradas vigentes hasta la registración de su cancelación o extinción rogada en la forma de estilo.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y Archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 19/12/2025 N° 96371/25 v. 19/12/2025

