



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

87534/2018 GOLE, JUAN CARLOS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de febrero de 2019.- M

**AUTOS; Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

I. Viene este expediente a la Sala en virtud del recurso de apelación interpuesto por el Sr. Juan Carlos Golé en los términos del art. 2 de la ley 22.231, contra la resolución dictada a fojas 25/28 por la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la cual desestimó el recurso que había deducido el recurrente a fojas 17/23. Las quejas se encuentran vertidas en el escrito de fojas 32/37.-

II. Antecedentes legales

El artículo 3151 del Código Civil –texto conforme la ley 17.711- preveía que “Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renovare”. Similar previsión contenía el art. 3197 del Código Civil en tanto establecía que “Los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguen pasados veinte años desde que fue registrada”.-

El nuevo Código Civil y Comercial mantuvo el plazo de 20 años para la vigencia de los asientos registrales. Así, el artículo 2210 del nuevo código preveía que “Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de veinte años, si antes no se renueva”.-

Ahora bien, el 1° de septiembre de 2016 el Congreso de la Nación sancionó la ley 27.271 de “Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda (Casa de Ahorro)”, cuyo fin es promover la construcción y adquisición de viviendas con créditos hipotecarios de larga duración. Esa ley entró en vigencia en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial, esto es, el 15 de septiembre de 2016 y en su artículo 24 fijó el plazo de vigencia de las



inscripciones registrales de hipoteca en 35 años, modificando así lo dispuesto por el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial, el cual quedó redactado de la siguiente manera: *“Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva”*.

Ninguna aclaración hizo la ley en orden a si ese nuevo plazo de 35 años se aplicaría a las hipotecas ya constituidas al tiempo de su entrada en vigencia o únicamente a los nuevos créditos hipotecarios que se otorguen de ahí en más.-

Frente a esa incertidumbre, los directores provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dictaron disposiciones técnico registrales interpretando los alcances del nuevo artículo 2.210 del Código Civil y Comercial.-

En una primera orientación, se sostuvo que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca, a la luz de lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial en orden a la aplicación de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo. Para esa línea de pensamiento, los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016, se conservarían por el término de 35 (treinta y cinco) años si antes no se renovase, a contar desde su toma de razón. En esta postura se enrolaron el Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (DTR N° 20/16), el Registro de la Provincia de Buenos Aires (DTR 17/2016), el Registro de la Provincia de Córdoba (Res. Gral. N° 6 del 10/11/16) y el Registro de la Provincia de Misiones (DTR N° 11/17 del 24/11/16).-

En cambio, en una segunda postura, que entiende que el nuevo plazo de caducidad de 35 años se aplica a las hipotecas que se registren a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271, se agruparon el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Mendoza (Disposición Técnico Registral Conjunta N° 1 del 20/2/2017), el Registro de la Provincia de San Luis (Disposición





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

Técnico Registral N° 1 del 9 de noviembre de 2016), el Registro de la Provincia de Río Negro (Disposición Técnico Registral N° 1/17 del 15 de agosto de 2017), el Registro de la Provincia de Santa Fe (Disposición Técnico Registral Conjunta N° 10 del 28 de septiembre de 2016) y el Registro de la Provincia de Chaco (Disposición Técnico Registral N° 7/2016 del 16 de octubre de 2016).-

III. Relevamiento del expediente

En estas actuaciones, con fecha 2 agosto de 2018, el Sr. Juan Carlos Golé solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que, por haberse cumplido el día 4 de septiembre de 2017 el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, se declare la *“extinción de la hipoteca constituida con fecha 27 de agosto de 1997 por escritura N° 162 e inscripta el 5/09/1997 en tanto no se había renovado su inscripción...”* a favor de Jorge Crespo en relación al inmueble sito en la calle México 1316/26, piso 3°, Unidad Funcional N° 23, matrícula FR 13-84/23, cuya titularidad de dominio correspondía al peticionante (v. fs. 1/2). Esa solicitud fue rechazada por el Jefe de División de Registraciones con fundamento en que la *“hipoteca no se encontraba caduca en virtud del art. 3 de la Disposición Técnico Registral N°20/16”* (v. fs. 3). Contra esa decisión, el Sr. Golé dedujo recurso de recalificación (v. fs. 4/5 y 8/9), el cual fue rechazado a fojas 15/16. Esa nueva decisión fue apelada ante la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (v. fs. 17/23), quien la desestimó por los motivos que expuso a fojas 25/28.-

III. Los argumentos del apelante

En su pieza recursiva de fojas 32/37, el Sr. Golé insistió en que la aplicación inmediata del nuevo plazo de caducidad de 35 años a las hipotecas constituidas con anterioridad contraviene el principio general de irretroactividad de las leyes previsto en el art. 7 del Cód. Civil y Comercial y vulnera su derecho constitucional de propiedad, en tanto le impide disponer de su inmueble como si



estuviera “libre de gravámenes” por 15 años más. Además, planteó que la relación entre el acreedor y el deudor hipotecario constituye una relación de consumo, lo que obliga a interpretar a la ley de la manera más favorable al consumidor. En otro orden, remarcó que el art. 2 del Cód. Civil y Comercial establece que las leyes deben interpretarse, entre otras pautas, según su finalidad, por lo cual es indiscutible que el nuevo plazo que prevé la ley 27.271 debe aplicarse únicamente a las hipotecas que se constituyan según el régimen especial de ahorro que creó la ley. Por último, descalificó la resolución apelada por cuanto no explicó suficientemente cuáles son los motivos que impiden aplicar por analogía la directiva del art. 2537 del Cód. Civil y Comercial y citó en apoyo de su postura las disposiciones que dictaron varios registros inmobiliarios del interior del país, así como las conclusiones de la XXXIII Jornada Notarial Argentina. En subsidio, planteó la inconstitucionalidad del art. 2210 del Código Civil y Comercial y de la Disposición Técnico Registral N° 20/16.-

V. Las posturas doctrinales y jurisprudenciales sobre la cuestión planteada

La doctrina es conteste en afirmar que aquellas hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 27.271 y, por lo tanto, cuyo plazo de caducidad hubiese operado antes del 15 de septiembre de 2016, se considerarán caducas de pleno derecho y sin efecto alguno, de modo que no quedan alcanzadas por la nueva ley. La misma conformidad existe respecto de las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo régimen especial, es decir, desde el 15 de septiembre de 2016 pues se entiende que éstas tendrán un plazo de caducidad en su inscripción registral de 35 años.-

La discusión se plantea en relación a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 27.271 cuyo plazo de caducidad no se encontraba cumplido al día 15 de septiembre de 2016.-





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

Una postura, en la que se enrola Moisset de Espanés y que fue recogida por los Registros Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de la Provincia de Buenos Aires, de Córdoba y de Misiones, considera que aquellas hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley y cuyo plazo de caducidad no se hubiese cumplido para ese momento, automáticamente quedó extendido a 35 años, los que deben computarse desde la fecha de la inscripción. Explicaba Moisset de Espanés que, de acuerdo con la directiva del art. 7 del Cód. Civil y Comercial, *“el hecho generador del nacimiento, modificación o extinción de una situación jurídica, no actúa mientras no haya completado todos sus elementos, y tratándose del “tiempo”, si no hay completado la totalidad del plazo que la ley fijaba, queda atrapado por la nueva ley y a lo que ella dispone” por tratarse de un supuesto de aplicación inmediata de la ley a las “consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes” (cfr. Moisset de Espanés, Luis, “Hipoteca, Inscripción Registral. Caducidad. Derecho transitorio”, publicado en [www.acaderc.org.ar](http://www.acaderc.org.ar)).*

A esa interpretación ya se había adherido el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el año 1968 cuando la ley 17.711 extendió el plazo de caducidad del asiento registral de 10 a 20 años (cfr. Disposición Técnico Registral N° 37/1968).-

La otra postura, en la que participan las Dras. Aída Kemelmajer de Carlucci y Alicia Puerta, considera que la publicidad del asiento registral no debe entenderse como una situación jurídica no agotada en el tiempo y que la aplicación retroactiva del plazo de caducidad del asiento registral establecido por la nueva ley 27.271 puede afectar derechos subjetivos amparados por garantías constitucionales (cfr. ponencia en las *“Jornadas Nacionales del Código Civil y Comercial de la Nación y Derecho Registral Inmobiliario”*, organizadas por la Dirección de Registro Públicos y Archivo Judicial de la Provincia de Mendoza).-



Los notarios Gastón Zabala y Marcelo Urbaneja, por su lado, sostuvieron que *“la nueva ley y sus efectos inmediatos, no inciden ni pueden pretender incidir sobre la constitución, modificación, extinción, o efectos acontecidos con anterioridad, pero si lo hará ante hechos modificatorios o extintivos y los efectos que puedan desencadenarse con posterioridad a su vigencia. La inmediata aplicación de la ley significa su aplicación para el futuro, para los efectos aún no cumplidos (hechos en curso), como consecuencia necesaria de la naturaleza irreversible del tiempo. Su límite de aplicación se encuentra dado por el principio de irretroactividad, donde las situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas o extinguidas y los efectos producidos (hechos cumplidos) se rigen por la ley anterior”*.

La Dra. Kemelmajer, a su vez, propició la aplicación analógica de las previsiones que el art. 2537 contiene para la prescripción, solución que fue descartada por Moisset de Espanés en sus trabajos más recientes porque consideró que una disposición especial y que se aparta del régimen general del art. 7, no puede aplicarse por analogía a otras materias (*Moisset de Espanés, obra citada, pág. 8*).

#### VI. La decisión de la Sala

Planteada la cuestión en los términos expuestos precedentemente, como premisa parece conveniente advertir que la caducidad de un asiento registral se enmarcaría en la figura de la “caducidad sustantiva de derechos”, la cual no se encontraba regulada en el Código Civil y que ahora lo está en los arts. 2566 a 2572 del Código Civil y Comercial.-

Existe una relación de género a especie entre ambos institutos pues, mientras la caducidad *“extingue el derecho no ejercido”* (art. 2566, CCyC), la caducidad de un asiento registral extingue el derecho de hacer oponible ese derecho real frente a terceros. En el caso de la hipoteca, impide hacer valer una prioridad por falta de publicidad y oponibilidad. Así, si alguien de buena fe





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

adquiere un inmueble sin que se haya informado la garantía, para él será inoponible. Esto no afecta a las partes, sus herederos, ni a otros interesados si son de mala fe, esto es, que sabían o debían saber, actuando con diligencia de la existencia del gravamen” (*Kiper, Claudio M., “Tratado de Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación ley 26994”, Tomo II, pág. 270*).

Ello supuesto, la segunda cuestión a resolver es, si ante el dictado de normas sucesivas en el tiempo que fijan diferentes plazos de caducidad de los asientos registrales –tal lo que sucede con las leyes 26.994 y 27.271-, resultan aplicables al caso las directivas de Derecho transitorio que prevé el art. 7 del Código Civil y Comercial o la norma especial del art. 2537 del mismo cuerpo legal.-

Esta Sala concuerda con el apelante en que, pese a las notables diferencias que existen entre la prescripción liberatoria y la caducidad de derechos, las semejanzas entre ambas figuras son sustancialmente mayores y relevantes, de modo que nada obsta a que por analogía puedan aplicarse a ambos institutos las mismas reglas en todo aquello que el Código no disponga lo contrario, sobre todo en materia de plazos y derecho transitorio porque la situación es idéntica (*v. en igual sentido, Ossola, Federico A., “Prescripción y caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación”, 2015-I, pág. 245/246*). Véase que ambas figuras tienen en común elementos esenciales: la pérdida de un derecho o de una acción, como consecuencia del transcurso del tiempo o de un hecho positivo, y la inacción del titular del derecho. Además, ambos institutos se encuentran regulados en un mismo título del Código Civil y Comercial, esto es, el Título I del Libro VI relativo a “*Disposiciones comunes a los derechos personales y reales*”.

Más allá de su cambio de opinión, en un viejo trabajo que tuvo como fin analizar el art. 3° del Código Civil incorporado por la reforma de la ley 17.711, Moisset de Espanés se pronunció en este mismo sentido sosteniendo que podían aplicarse por analogía a la



caducidad las normas que disponían sobre modificación de los plazos de prescripción (*“Irretroactividad de la ley y el nuevo artículo 3° (Código Civil), Imp. Univ. Nacional, Córdoba, 1975, p. 139*). Esta solución encuentra apoyo en las regulaciones más modernas de países a los cuales estamos unidos por una tradición común. Así, el art. 2222 del Civil francés, texto según la ley 2008-561 del 17 de junio de 2008, regula los conflictos de derecho transitorio en forma conjunta para los plazos de caducidad y de prescripción.-

Por lo expuesto, este tribunal considera que, a los fines de determinar el plazo de caducidad aplicable en este caso, cabe estar a la directiva que brinda el art. 2537 del Cód. Civil y Comercial. En este mismo sentido se pronunció también el despacho mayoritario de la comisión sobre “Derechos Reales de Garantía” en la XIX Jornada Notarial del Cono Sur y el XXVIII Encuentro Nacional del Notariado Novel.-

Recordemos que el aludido artículo 2537 prevé que *“Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior”*.

Como lo esquematiza con meridiana claridad Kemelmajer de Carlucci, las cuestiones de derecho transitorio relativas a prescripción y también a plazos de caducidad, quedan regidas de la siguiente manera: 1. Regla general: Si el plazo se modifica por la nueva ley, rige el establecido por la ley anterior. 2. Excepción: Si la nueva ley fija un plazo más breve, impera este último, contado desde la entrada en vigencia de la nueva norma; 3. Excepción de la excepción: Rige la ley anterior, aunque la nueva ley consagre un





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

plazo más breve, cuando el plazo primigenio vence antes de que finalice el nuevo plazo, contado la vigencia de la nueva ley.

En definitiva, siempre tendrá vigencia el plazo más corto que resulte de la siguiente combinación: se privilegia el de la ley anterior, salvo que en razón de la reducción del plazo de la nueva ley, éste se cumpliera antes que el plazo originario. En otras palabras, si el nuevo plazo es más extenso, se aplica el anterior; y si es más breve, se aplica este último (contado desde el día de la entrada en vigencia), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior.-

En el caso, el plazo de 35 años que prevé la ley 27.271 es más extenso que el de 20 años que fijaban los arts. 3151 del Cód. Civil y 2210 del Código Civil y Comercial, de modo que en este caso particular, dado que el asiento registral se inscribió bajo la vigencia del Código Civil el día 5 de septiembre de 1997, cabe estar al plazo de 20 años que fijaba este último y, por ende, caducó el día 5 de septiembre de 2017.-

Lo expuesto resulta suficiente para admitir la pretensión recursiva. Sin perjuicio de ello cabe agregar que la solución propuesta se ve reforzada por la circunstancia de que el plazo de caducidad de 35 años resulta concordante con el específico sistema de ahorro que instauró la ley 27.271 tendiente a facilitar el acceso a la vivienda mediante créditos de una duración mayor a 20 años, pero aplicarlo a las deudas hipotecarias constituidas con anterioridad y que tuvieron un régimen distinto parece una solución jurídica disvaliosa que conspira contra los fines que la propia ley especial persigue, pues genera inseguridad jurídica y desalienta las inversiones que tanto se procuran captar (art. 2, Cód. Civil y Comercial).-

Por otra parte, tratándose de una cuestión dudosa de derecho que no ha sido interpretada de manera uniforme por los registros inmobiliarios del país y por prestigiosos autores doctrinales, la Sala considera que, por aplicación del principio "*favor debitoris*",



tácitamente reconocido en diversos artículos del Código Civil y del Código Civil y Comercial (*v. sobre el tema, Calvo Costa, Carlos, "El principio "favor debitoris" frente al Proyecto de Código Civil y Comercial" en [www.calvocosta.com.ar](http://www.calvocosta.com.ar)*), cabe estar a favor de aquella solución que favorece la liberación del deudor, lo cual confirma que en el caso debe aplicarse el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3196 del Cód. Civil y el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial su anterior redacción.-

En síntesis, se admitirá el recurso de apelación deducido, resultando innecesario pronunciarse sobre el planteo de inconstitucionalidad deducido en forma subsidiaria respecto del art. 2210 del Cód. Civil y Comercial y de la Disposición Técnico Registral N° 20/16.-

VII. Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE**: 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto a fojas 32/37 y revocar la resolución dictada a fojas 25/28 N° 05/2018 de fecha 5/11/2018 de la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, debiéndose arbitrar las medidas necesarias para inscribir la cancelación, por caducidad, del asiento registral de hipoteca N° 2 de la columna de "gravámenes, restricciones e interdicciones" en relación al inmueble sito en la calle México 1316/20/26, entre las calles Santiago del Estero y San José, Unidad 23, piso 3° de esta ciudad (NC Circ. 13, Sec. 12, Mza. 33, Parc. 2a), Matrícula N° 13-84/23; 2) Regístrese, comuníquese al CIJ y devuélvase al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal a los fines del cumplimiento de lo ordenado.-

VICTOR F. LIBERMAN

GABRIELA A. ITURBIDE  
(con su aclaración)

MARCELA PEREZ PARDO





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

ACLARACION DE LA DRA. ITURBIDE:

Me parece conveniente señalar, en respuesta a lo planteado en los agravios, que no existen elementos para concluir en que en este caso se esté en presencia de una relación de consumo en lugar de un contrato paritario pues no se ha demostrado el carácter de proveedor del acreedor hipotecario, ni que el crédito se celebrara con un destino de consumo.-

No obstante esa circunstancia, coincido plenamente con la solución a la que arriban mis colegas y con esta aclaración, adhiero a la decisión del tribunal.-

GABRIELA A. ITURBIDE

