



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

48837/2020

BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de octubre de 2020.- MC

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I)Viene este expediente a la Sala en virtud del recurso de apelación interpuesto por el Sr. Pablo Francisco Bennasar en los términos del art. 2 de la ley 22.231, contra la resolución dictada en fecha 15.07.2020 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.

Las quejas se encuentran insertas en el escrito de fecha 13 de octubre de 2020.

II) En la especie, con fecha 26.11.2019, el Sr. Pablo Francisco Bennasar solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que, por haberse cumplido el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, se coloque nota de caducidad en los asientos registrales de la hipoteca constituida con fecha 23 de octubre de 1998 por escritura N° 93, de la que se tomó razón en ese Registro con fecha 02 de diciembre de 1998 en la matrícula FR 16-8857/35 en el asiento 4 en relación al inmueble sito en la calle Montañeses números 1952 y 1954 entre las calle Mariscal





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

José Antonio de Sucre y Echeverría UF. 35, ubicada en el séptimo piso, la Unidad Complementaria XV; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Secc. 25, Manzana 54, Parcela 8; cuya titularidad de dominio correspondía al peticionante.

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".

Contra esa decisión, el Sr. Bennasar interpuso recurso de recalificación, el cual fue rechazado en fecha 20.02.2020. Esa nueva decisión fue apelada ante la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en fecha 04.03.2020, quien la desestimó por los motivos que expuso en la resolución del 15.07.2020.

III) El recurrente centra su queja, 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. Asimismo, planteó que la relación entre el acreedor y el deudor hipotecario constituye una relación de consumo,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

lo que obliga a interpretar a la ley de la manera más favorable al consumidor.

Por último, citó en apoyo de su postura las disposiciones que dictaron varios registros inmobiliarios del interior del país.

IV) 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.

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





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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 ha 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).

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.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

VI) Ahora bien, en un caso análogo al presente, en los autos "Gole, Juan Carlos c/ Registro de la Propiedad Inmueble expte. 242/18 s/ recurso directo a Cámara" la Sala L de esta Cámara, con criterio que se comparte, ha dicho que "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 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





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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.

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





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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 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 supuesto de autos, 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





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

asiento registral se inscribió bajo la vigencia del Código Civil el día 2 de diciembre de 1998, cabe estar al plazo de 20 años que fijaba este último y, por ende, caducó el día 2 de diciembre de 2018.

En tal inteligencia corresponderá admitir la queja.

VII) Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:** 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto y revocar la resolución dictada el 15 de julio de 2020 (expte N° 27/2020) 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° 4 de la columna de "gravámenes, restricciones e interdicciones" en relación al inmueble sito en la calle Montañeses números 1952 y 1954 entre las calle Mariscal José Antonio de Sucre y Echeverría UF. 35, ubicada en el séptimo piso, la Unidad Complementaria XV; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15, Secc. 25, Manzana 54, Parcela 8, matrícula FR 16-8857/35. 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.-

