



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Subsecretaría de Asuntos Registrales*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

## **INSTRUCCIÓN DE TRABAJO N° 7 / 2016**

Buenos Aires, 6 de mayo de 2016

**PARA INSTRUCCIÓN DE:** Direcciones de Registros Reales y Publicidad, de Registros Especiales y de publicidad Indiciaria, de Procedimiento Recursivo y, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna.

**PRODUCIDO POR:** Dirección General.

**OBJETO:** Extinción de Hipoteca. Efectos de la subasta, criterio de aplicación del art. 2203 CCyC.

Visto lo dispuesto en el art. 2203 del CCyC que establece: “Los derechos reales de garantía se extinguen por la Subasta Pública del bien gravado, si sus titulares fueron debidamente citados a la ejecución, sin perjuicio del derecho y preferencias que les correspondan sobre el producido para la satisfacción de sus créditos”, y considerando:

Que en el supuesto que la subasta pública se lleve a cabo en ejecución promovida por el acreedor hipotecario ninguna duda cabe que el mismo conoce la existencia del proceso.

Que el mencionado artículo extiende sus efectos a todos los titulares de derechos reales de garantía que fueran debidamente citados a la ejecución, correspondiendo tan sólo al Tribunal calificar si el acto procesal de la notificación ha sido debidamente cumplimentado.

### **Que en virtud de ello, esta Dirección General instruye:**

**1°.-** Cuando la ejecución hubiera sido promovida por el acreedor hipotecario titular del derecho real de garantía que le diera origen al proceso, se procederá a cancelar la hipoteca que grava el inmueble que fuera objeto de la Subasta Pública en oportunidad de registrarse el documento judicial o la escritura de protocolización portante de la mutación del derecho real de dominio.

**2°.-** Cuando la Subasta Pública no fuera llevada a cabo en proceso promovido por el titular de la garantía real, se procederá a la cancelación sólo en el supuesto que existiere resolución expresa del Tribunal en la que conste que los acreedores hipotecarios fueron debidamente citados a la ejecución, circunstancia que deberá resultar del documento traído a registración.

Regístrese como instrucción de trabajo y cúmplase.

Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.