



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

(C) C. 281.749 "SGHEIZ, MARIA DEL CARMEN  
S/ CANCELACIÓN DE HIPOTECA"  
(REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE)

En la ciudad de La Plata, a los 2 días del mes de julio de dos mil veinticuatro, se reúnen en Acuerdo de la Cámara Primera de Apelación, Sala Segunda, la señora Jueza doctora Irene Hooft y el señor Juez doctor Federico Guillermo García Ceppi para dictar sentencia en la causa caratulada: "**SGHEIZ, MARIA DEL CARMEN S/ CANCELACIÓN DE HIPOTECA**", C. 281.749 y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley, el cual arrojó el siguiente orden de votación: doctora **Hooft** - doctor **García Ceppi**, el Tribunal resolvió plantear las siguientes:

**CUESTIONES:**

**PRIMERA:** ¿Corresponde revocar la resolución contencioso registral 2/24 de fecha 8 de enero de 2024?

**SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento se debe dictar?

**A LA PRIMERA CUESTION**, la señora Jueza, doctora Irene **Hooft**, dijo:

I. Con fecha 8 de enero de 2024, el Director de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad denegó el recurso de reconsideración incoado por María del Carmen Sgheiz y ratificó la resolución contencioso registral n° 11/2023, a través de la cual convalidó la observación formulada a la solicitud de caducidad de hipoteca ingresada bajo el n° 93502/3 del 15/05/2023. Ello, en tanto la Disposición Técnico Registral n° 17/2016 establece que los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15/09/2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el art. 2210 del CCyC, reformado por ley 27.271.

II. Contra dicha resolución se alzó la peticionante, a través del recurso de apelación de fecha 22/01/2024 (fs.71/77), el cual fue concedido el 26/01/2024 en los términos del art. 44 inc. b del decreto ley 11643/63.

III. El recuso es procedente. Veamos.

III.1. Para así resolver, el Director provincial señaló que el art. 2210 del CCyC, tras su modificación por la ley 27.271, establece que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por 35 años, si antes no se renueva. Que el reemplazo de dicha norma determinó el dictado de la Disposición Técnico Registral n° 17/2016 que estableció que los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de treinta y cinco años, considerándose caducas solo las que hubieran perdido vigencia con anterioridad a dicha fecha.

i] En su sustento, observó que el plazo en análisis debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, de conformidad con las prescripciones legales que emanan del art. 7 del CCyC, interpretación que ya había sido adoptada en oportunidad de la reforma impuesta por la ley 17.711 con motivo de la cual se dictó la Disposición Técnico Registral n° 37/1968 que dispuso la ampliación de la vigencia del plazo de dichos gravámenes de diez a veinte años.

Adunó a lo anterior, que ni la Constitución Nacional ni sus pares provinciales garantizan la intangibilidad del régimen legal que asegure al interesado que lo creado conforme al principio de legalidad no pueda modificarse, ni lo modificado no pueda, también por ley, restablecerse o alterarse nuevamente. Que el único límite constitucional a tal proceder está dado, justamente, por el principio de irretroactividad de la ley, respetado plenamente en el caso al aplicar debidamente la ley en el tiempo.

ii] Citó en aval de su tesis el parecer del doctor Moisset de Espanés quien señalaba que no se trata de aplicar la ley de forma retroactiva, sino de interpretar el plazo de caducidad de la inscripción de una hipoteca como la consecuencia de una situación jurídica existente. En ese

entendimiento, el mencionado autor postulaba que los nuevos dispositivos inciden sobre los efectos de la situación jurídica registral y tienen efecto inmediato, por lo cual toda inscripción que no hubiera caducado al momento de la entrada en vigor de la nueva ley prolonga su vida hasta completar el plazo fijado por la posterior legislación (Moisset de Espanés, Luis, “Hipoteca”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2016, n° 982, p. 651/659).

**iii]** Adujo, además, que la doctrina especializada distingue el plazo de inscripción de la hipoteca (cuya duración es de origen legal, resulta independiente de la obligación garantizada y permanece vigente hasta finalizar el término previsto por el art. 2210 del CCyC y el art. 37 inc. a de la ley 17.801), de los institutos de la caducidad (que extingue el derecho no ejercido -art. 2566 CCyC-) y la prescripción liberatoria (que extingue las acciones derivadas de ese derecho). Y que *“el plazo legal [de la primera] solamente se extinguirá antes si se inscribe el instrumento de cancelación, sea notarial, sea judicial (arts. 2204 del código y 2º, inc. b y 36 del decreto ley 17.801/68). El acreedor no puede renunciar al plazo de caducidad (arts. 2571 y 1884 del código), sino cancelar la hipoteca... de allí que la ampliación de los plazos por la ley 27.271 no implique extender la duración de la hipoteca, sino solamente de su inscripción... tampoco hay que olvidar que la caducidad de la inscripción de la hipoteca acarrea la extinción del privilegio, pero no la del derecho real... Por lo tanto, alcanzado el plazo legal, el acreedor perderá la preferencia para el cobro, pero las otras facultades otorgadas por el derecho real seguirán siendo oponibles a quienes no sean terceros interesados de buena fe...”* (Urbaneja, Marcelo E. “La caducidad de la inscripción de la hipoteca, vigencia temporal de la ley y la inseguridad jurídica” – ED 282.Año LVII N° 14591, p. 3/4).

**iv]** Destacó, asimismo, que el criterio adoptado por el organismo provincial ha sido convalidado jurisprudencialmente. Que así lo hizo la CNCiv. sala E, en la causa “IRA c/ R. de la P. I. Expte 168/19 s/

recurso directo”, con fecha 31/10/2019 al considerar que, a la fecha de entrada en vigencia de la ley 22.271, el término del art. 2210 no había agotado sus efectos, *“de modo que nada obsta a que se produzca el alongamiento del plazo de la caducidad registral que se halla regido por el principio sentado por el art. 7 y no por la excepción del art. 2537... que queda limitada ... al instituto de la prescripción...”*. Y que, en igual sentido, se expidió la sala II de la C2°CCom. de La Plata, en los autos “Seitz De Onvlee Margarita c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ Materia a Categorizar”, en cuya resolución de 04/07/2023 que estimó que la Disposición Técnico Registral (DTR) 17/2016 no trasluce una aplicación retroactiva vedada de la ley 27.271, sino inmediata de esta última y descartó la aplicación analógica del art. 2537 del CCyC *“desde que no nos hallamos frente a plazos de prescripción -de la acción-, ni siquiera de caducidad -del derecho-, sino que únicamente se trata de la caducidad de la inscripción registral de la hipoteca, cuestión esta que no afecta la vigencia del derecho sustancial al cual accede”*; criterio que, en lo sustancial, también fue adoptado por el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 9 departamental, en la causa “Aimar de Vigezzi, Cristina Alicia c/ Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Bs.As. s/ Pretensión Declarativa de Certeza-Otros Juicios”.

v] Para finalizar, indicó que el art. 1009 del CCyC establece que *“Los bienes litigiosos, gravados o sujetos a medidas cautelares, pueden ser objeto de los contratos, sin perjuicio de los derechos de los terceros...”*, lo cual pone de manifiesto que no surge impedimento para la disponibilidad del inmueble gravado con derecho real de hipoteca.

**III.2.** Frente a tal desarrollo argumental, la impugnante estructura su crítica en los ejes que siguen.

i] Uno, en el cual postula que el asiento registral de la hipoteca motivo del presente se encuentra caduco el 05/03/2019 ya que su constitución e inscripción tuvieron lugar encontrándose vigente el art. 3151 del Código Civil -texto conforme ley 17.711-, que preveía que los efectos de

su inscripción “se conservan por el término de veinte años, si antes no se renovare”, y el art. 3197 del mismo cuerpo normativo que establecía que “se extinguen pasados veinte años desde que fue registrada”.

En consonancia con lo anterior, afirma que el nuevo plazo de caducidad de 35 años sólo se aplica a las hipotecas que se registren a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271, criterio seguido por los registros de la Propiedad Inmueble de las provincias de Mendoza (DTRC 1/2017), San Luis (DTR 1/2016), Río Negro (DTR 1/17), Santa Fe (DTRC 10/2016), Chaco (DTR 7/2016) y más recientemente de la Capital Federal (DTR 12/21) y es también el adoptado por la doctrina y jurisprudencia mayoritaria (cf. sentencias de la CNCiv., Sala L, en causas “Gole”, “Galickas” y “S.M.”; Sala C en causas “Bennasar”, “Bennasar” y “Roth”).

ii] Otro, en donde denuncia que la tesis interpretativa asumida por el Registro provincial importa conceder carácter retroactivo a una ley que no lo contempla expresamente, violando de tal modo el principio general de irretroactividad del art. 7 del Código Civil y Comercial, y vulnera el derecho de propiedad del deudor hipotecario al impedirle disponer del inmueble como si estuviera “libre de gravámenes” por 15 años más.

En ese orden, con cita de la ponencia de Aída Kemelmajer de Carlucci y Alicia Puerta, 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, señala que la publicidad del asiento registral no debe entenderse como una situación jurídica no agotada en el tiempo, por lo cual la aplicación retroactiva del plazo de caducidad establecido por la nueva ley 27.271 puede afectar derechos subjetivos amparados por garantías constitucionales.

iii] Arguye, de otra parte, que la caducidad de un asiento registral se enmarca en la figura de la “caducidad sustantiva de derechos” que, no regulada en el Código Civil derogado, hoy día aparece receptada en

los arts. 2566 a 2572 del Código Civil y Comercial. Que entre ambas existe una relación de género a especie 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.

Que pese a las diferencias existentes 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 (cf. Ossola, Federico A., “Prescripción y caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación”, 2015-I, pág. 245/246).

Insiste en que ambos institutos exhiben elementos esenciales en común: 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, se encuentran regulados en un mismo título del Código Civil y Comercial, a saber, el título I del Libro VI relativo a “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales”.

**iv]** Recuerda que, en el caso de la hipoteca, la caducidad del asiento registral 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 (cf. arg. Kiper, Claudio M., “Tratado de Derechos Reales - Código Civil y Comercial de la Nación ley 26994”, t. II, p. 270).

**v]** Que, como lo esquematiza Kemelmajer de Carlucci, las cuestiones de derecho transitorio tanto relativas a prescripción como la caducidad, están sometidas a las siguientes pautas 1. Regla general: si la nueva ley modifica el plazo rige el establecido por la ley anterior; 2.

Excepción: si la nueva ley contempla uno más breve, impera este último contando desde la entrada en vigencia de la nueva norma; 3. Excepción de la excepción: la ley anterior es aplicable, aun cuando la nueva ley un plazo más breve, si el plazo primigenio vence antes de que finalice el nuevo contado desde 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, debido a la reducción del plazo prevista por la nueva ley, éste se cumpliera antes que el originario. En otras palabras, si el nuevo plazo es más extenso se aplica el anterior y si es más breve se aplica este último (contando desde el día de la entrada en vigor), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior.

**vi]** Que, para más, al enfrentarnos a una cuestión dudosa de derecho, su interpretación debe serlo con aplicación del principio “favor debitoris” tácitamente reconocido en diversos artículos del Código Civil y del Código Civil y Comercial, estando a aquella solución que favorece la liberación del deudor.

**IV.** Pues bien, el asunto aquí debatido gira en torno a la aplicación en el tiempo del nuevo artículo 2210, en su texto ordenado por la ley 27.271, a los asientos de hipotecas vigentes al momento de su entrada en vigencia.

**IV.1.** La respuesta a tal interrogante no es pacífica. Lo antes reseñado muestra las posturas contrapuestas existentes que, a la par, se ven reflejadas en las soluciones adoptadas por los diversos registros provinciales. Así, frente a la posición que sigue la DTR 17/2016 de la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, ratificada en la resolución técnico registral apelada (v. cons. III.1 del presente), la DTR 12/2021 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, entre muchos otros registros locales, abrazan la tesis sostenida por la apelante (v. cons. III.2).

La primera, en apretada síntesis, considera que el plazo de caducidad de una hipoteca en curso es consecuencia de una situación jurídica existente y, por tanto, la nueva ley que fija un plazo mucho más extenso se aplica de forma inmediata a todas aquellas inscripciones que no hayan caducado antes de que comenzara a regir.

La segunda, en cambio, afirma que el nuevo plazo solo es operativo respecto de las hipotecas autorizadas y traídas a registrar desde la entrada en vigencia de la ley 27.271, mientras que los asientos registrales publicitados, nacidos y confeccionados al amparo de la legislación anterior deben considerarse tramos cumplidos de la situación jurídica e integran la noción de consumo jurídico tanto con relación a las partes como a terceros (cf. Diez, Lilia Noemí, "Cuestiones acerca de la vigencia registral del asiento de hipoteca". Revista Argentina de Derecho Civil. 159-168- año, vol. 5, 2019).

Sus argumentos centrales ya han sido relevados y los doy aquí por reproducidos.

**IV.2.** Sin desconocer los serios argumentos que enarbolan ambas posturas, las razones que siguen me persuaden de adscribir a la segunda de tales interpretaciones.

Ante todo, por cuanto el tiempo durante el que se extienden los efectos de la inscripción registral de la hipoteca no deja de ser una derivación de ese hecho pasado -el asiento publicitario- en sí sujeto a la ley entonces vigente (art. 7 CCyC; art. 3 CC). Es lo cierto que cuando se tomó nota del asiento registral o, antes bien, en el de su rogación (art. 6 ley 17.801) el plazo en juego era de 20 años, y no de 35 como estableció con mucha posterioridad la ley 27.271. De ahí que, se haya advertido que la inscripción registral de la hipoteca, así como el comienzo del cómputo de su plazo de vigencia, más allá de su naturaleza, constituye un hecho instantáneo a partir del cual queda definido su régimen legal (cf. arg. Ossola, F.A., "Prescripción y caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Aplicación de la ley en el tiempo”, en Revista de derecho privado y comunitario 2015-1: Prescripción. Aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones preexistentes. Alegria H. y Mosset Iturraspe, J. (dirs), Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 246/247; cr. Kemelmajer de Carlucci, A., “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 67/68).

Por lo demás, y por cierto dirimente en la solución que propicio, la interpretación que pregona la aplicación inmediata del nuevo plazo dispuesto por una ley posterior, considerando que el término en curso es una mera consecuencia de un relación o situación jurídica existente, no repara en los inconvenientes que tal postura puede acarrear si la norma, en vez de alongar el plazo, lo hubiera acortado.

Así, si por hipótesis la ley 27.271 hubiera reducido el término en examen a 10 años, ¿cómo debería interpretarse la subsistencia de una inscripción registral de una hipoteca asentada 15 años antes? Si se sigue el criterio de la resolución contencioso registral en crisis, y se considera aplicable la nueva norma, habría que reputar operado automáticamente el vencimiento de los efectos de dicha inscripción y el acreedor hipotecario debería soportar sus consecuencias, sin poder rogar su renovación, aunque, según la ley vigente a la fecha de su registración contaba con 5 años. Cohonestar una consecuencia semejante, además de vulnerar derechos adquiridos, echaría por tierra el fundamento que anida en esta tesitura de brindar mayor seguridad jurídica.

La circunstancia de que una tesis interpretativa no pareciera poder ser aplicada de forma uniforme a las diversas situaciones de cambio normativo que puedan suscitarse en igual relación o situación jurídica, da cuenta cuanto menos de su inconveniencia –insisto, tal interpretación sería viable ante una determinada modificación (de ampliación del plazo), debiendo ser ajustada acudiendo a normas análogas (como ser la del art.

2537 del CCyC) o de excepciones, en otros supuestos (vgr. de reducción del plazo de caducidad).

Lo expuesto me lleva a no acompañar la postura asumida en la DTR 20/16 del Registro de la Propiedad Inmueble provincial.

**V.** A modo de cierre, la solución esgrimida por la apelante que se asienta en la noción de “consumo jurídico” no muestra reparos, por lo que una hermenéutica ajustada a los lineamientos de los arts. 1 y 2 del CCyC da cuenta de la acertada aplicación analógica a estos casos de la solución brindada por el art. 2537 de ese cuerpo normativo para la modificación de los plazos de prescripción por una ley posterior, sin desconocer, claro está, su diferente naturaleza jurídica (cf. CNCiv., sala L, exp. 87534/2018 “Gole, Juan Carlos c/ Registro de la Propiedad Inmueble, expte. 242/18 s/Recurso directo a Cámara”, resol. de 26/02/2019, e.o.).

Consecuentemente, en cuanto atañe a la escritura de hipoteca n° 117 de 22/12/1998 autorizada por la notaria María Luisa Lofeudo del Registro n° 481 de La Plata, ingresada al Registro de la Propiedad Inmueble el 04/02/1999 bajo el número 148734/3, resulta aplicable el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3196 del Código Civil derogado, vigentes al momento de su rogación.

Por las razones expuestas, voto por la **AFIRMATIVA**.

**A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN**, el señor Juez, doctor Federico **García Ceppi**, **adhiirió** al precedente voto por aducir iguales fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION**, la señora Jueza, doctora Irene **Hoofft**, dijo:

En atención a los fundamentos brindados, corresponde admitir el recurso de apelación interpuesto por María del Carmen Sgheiz y revocar la resolución contencioso registral 2/2024 dictada el 8 de enero de 2024 por el director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

(arts. 1, 2, 7, 2537 C.C.C.; arts. 3, 3151 C.C.; art. 6 ley 17.801; art. 44 inc. b del decreto Ley 11643/63).

**Así lo voto.**

El señor Juez, doctor Federico **García Ceppi**, **adhirió** al precedente voto por aducir iguales fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

**SENTENCIA**

**AUTOS Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Que, por las razones expuestas, la resolución contencioso registral 2/2024 debe ser revocada (arts. 1, 2, 7, 2537 C.C.C.; arts. 3, 3151 C.C.; art. 6 ley 17.801; art. 44 inc. b del decreto ley 11643/63).

**POR ELLO:** Se admite la apelación interpuesta por la señora María del Carmen Sgheiz y, en consecuencia, se revoca la resolución contencioso registral 2/2024 dictada el 8 de enero de 2024 por el Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en los términos que surgen del presente. **Regístrese. Notifíquese autom.** (art. 10, anexo I, Ac. 4013 SCBA) y **devuélvase** al Registro de la Propiedad Inmueble provincial.

Destinatario: SGHEIZ MARIA DEL CARMEN o DI MATTEO LUCAS ARIEL

Domicilio a notificar: 20356108478@notificaciones.scba.gov.ar

**REFERENCIAS:**

Domicilio Electrónico: 20356108478@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 02/07/2024 12:19:05 - HOOFT Irene Maria Cecilia - JUEZ

Funcionario Firmante: 02/07/2024 12:19:12 - GARCIA CEPPI Federico Guillermo - JUEZ

Funcionario Firmante: 02/07/2024 12:21:49 - CAMERINI Mario Raúl - SECRETARIO DE CÁMARA



232900211028266223

**CAMARA I DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA PLATA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 02/07/2024 12:52:55 hs. bajo el número RS-208-2024 por CAMERINI MARIO RAUL.