



Provincia de Santa Cruz
Ministerio de Gobierno
Registro de la Propiedad Inmueble

RIO GALLEGOS, 26 de junio de 2026.-

VISTO:

La Ley N° 24855 de privatización del Banco Hipotecario Nacional, y

CONSIDERANDO:

Que, la ley citada procedió a derogar la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según texto ordenado por Decreto N° 540/93;

Que, uno de los privilegios del Banco Hipotecario Nacional consistía en que los efectos del registro de la hipoteca duraban hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria;

Que, en su último párrafo, el artículo 28 de la Ley N° 24855 expresa:

"Derogase la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según texto ordenado por Decreto 540 del 26 de marzo de 1993, con excepción de las facultades y privilegios contenidos en los artículos 24 inciso 1), 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 47 a 49, 51, 54 y 56, los que continuarán vigentes para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley";

Que, al haber perdido vigencia el privilegio de que las hipotecas a favor del Banco Hipotecario no caduquen por el transcurso del plazo decenal indicado por la ley en análisis, resulta necesario el dictado de una norma que clarifique la situación y brinde seguridad jurídica;

Que, en consecuencia, para las hipotecas constituidas a partir del 3 de agosto de 2007 es aplicable el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que, el fallo "Jaralambides, Teófilo c/ Pereira Rocha de Jaralambides" (dictado por la Corte Suprema el 30 de octubre de 1986) estableció que el beneficio de inembargabilidad e inejecutabilidad de los inmuebles financiados para vivienda única persiste incluso después de haber cancelado el crédito hipotecario original.

Que, asimismo, la Corte determinó que la inembargabilidad no sólo beneficia al banco otorgante (como el Banco Hipotecario Nacional), sino que protege fundamentalmente al adquirente y su grupo familiar por razones de interés general.

Por ello;

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:





Provincia de Santa Cruz
Ministerio de Gobierno
Registro de la Propiedad Inmueble

ARTÍCULO 1°. Las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario Nacional y Banco Hipotecario S.A. que hayan sido instrumentadas con anterioridad al 3 de agosto de 2007, serán consideradas vigentes hasta la registración de su cancelación. En el caso que hayan sido celebradas con posterioridad a la fecha citada, se les aplicará el plazo de vigencia establecido por el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 2°. Las cláusulas de inembargabilidad registradas, no obstante, la registración de la cancelación de la hipoteca del Banco Hipotecario, serán consideradas vigentes, y su levantamiento se producirá en forma tácita, al registrarse un acto de transmisión de dominio, o en forma voluntaria, a través de una nota suscripta por la totalidad de los titulares de dominio con firma certificada por escribano público, ingresada al Organismo y en la cual se peticione su levantamiento.

ARTÍCULO 3°. Dar a publicidad y comunicar el contenido de la presente a la Subsecretaría de Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a las Direcciones de Dominio e Hipoteca, Anotaciones y Embargos y Control de Gestión, y cumplido, ARCHÍVESE.



Procc. Justicia E. Muñoz
Director General Registro
de la Propiedad Inmueble
Ministerio de Gobierno

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 004 /2026

