



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 25 de octubre de 2.023.-

VISTO:

La Ley 27.271 que modificó el artículo 2010 del Código Civil y Comercial de la Nación y la facultad conferida por los Artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que al sancionarse la Ley 27.271 con vigencia desde el 15 de septiembre de 2.016, por su Artículo 24 se amplió la duración de la inscripción del registro de la hipoteca de veinte (20) a treinta y cinco (35) años.

Que en la LIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Paraná, octubre de 2.016), por unanimidad, y con la sola abstención de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.), se recomendó que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de treinta y cinco (35) años, sólo en los supuestos en que fueran constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271 (15/09/2016).

Que como consecuencia de ello en dicha Reunión se entendió que corresponde mantener el plazo de caducidad de veinte (20) años a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa.

Que si bien hay sentada jurisprudencia en ambos sentidos de interpretación, resulta indispensable la toma de posición por este Registro por razones de seguridad jurídica.

Que en sentido favorable al criterio a adoptar se han dictado, entre otras, las siguientes sentencias de la Excelentísima Cámara Nacional de





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Apelaciones en lo Civil. Así, lo fallado por la Sala L de dicho Tribunal en los expedientes a) "GOLE JUAN CARLOS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 87.534/2018; b)"GALICKAS, RUBÉN OSCAR c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/19 s/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 28.468/2020, y c) "S M c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EXPTE 169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA" Expte. N.º 23.716/2021. Igual criterio fue adoptado por la Sala C de dicha Excelentísima Cámara, en los autos: a) "BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 26/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 48.833/2020, b) "BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 48.837/2020 y c) "ROTH, MANUELA EVA Y OTROS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.100/20 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 17.351/2021; en las que se ha entendido que corresponde aplicar el criterio de disponer la caducidad de la anotación a los veinte (20) años, en los supuestos de hipotecas constituidas con anterioridad a la vigencia de la citada Ley.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:

ARTÍCULO 1º: Solo será aplicable el plazo de treinta y cinco (35) años a que hace referencia el Artículo 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reemplazado por el Artículo 24 de la ley 22.271, a aquellas hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2.016.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTICULO 2°: Las inscripciones hipotecarias efectuadas con anterioridad al 15 de septiembre de 2.016, solo se conservan por el término de veinte (20) años, si antes no se renovarían.

ARTICULO 3°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.



DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 08/2023