



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble
Avda Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 03722-423266

Resistencia, 16 de julio de 2018.

VISTO:

El recurso de revocatoria presentado por el Sr. Clementino Cecilio Núñez con el patrocinio letrado del Dr. Miguel Franco, el 10 de julio del corriente, bajo el N° 14197 de Mesa de Entradas, y

CONSIDERANDO:

Que el recurrente cuestiona entre otras quejas, los fundamentos de la Disposición Técnica Registral N° 5/17, con abundantes razones jurídicas.

Que analizando tanto los fundamentos del recurso, como los de la mencionada Disposición Técnico Registral, esta Dirección, entiende que es oportuno y apropiado que este Registro de la Propiedad Inmueble analice su criterio respecto de la cancelación de hipotecas anotadas durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield, y durante la vigencia del artículo 2210 del Código Civil y Comercial, antes de la reforma del art. 2210 por la ley 2271. Y determine si dichas hipotecas han caducado o no a la luz de la legislación vigente. Y si corresponde que el registrador de la propiedad confeccione el asiento de cancelación por caducidad de la hipoteca por rogación.

Que “el plazo de caducidad es aquel dentro del cual se debe realizar un hecho (positivo o negativo) o un acto que dará nacimiento o consolidará un derecho o una acción vale decir que durante el plazo de caducidad deberá necesariamente cumplirse el acto de que se trate para que surta sus efectos jurídicos y correlativamente que no realizado el mismo en tiempo propio, quedará definitivamente cerrada la posibilidad de practicarlo ya eficientemente”. Capel Trelew Sala A 20/4/15, “Urquiza Paola V: c/Prevención ART SA s/ accidente de trabajo (sistémico”. Registro de sentencias 11/2015 SDL en sistema Eureka t el Dial.com con voto del Dr. Marcelo López Mesa.

Que “la caducidad condiciona el ejercicio de un derecho a su realización dentro de un plazo prefijado y de perentoria observación, quedando establecida la consecuencia de su ejecución fuera de él: la extinción de ese derecho”. Marcelo López Mesa “*La caducidad de los derechos en el nuevo Código Civil y Comercial*”. Artículo publicado en Derecho Civil Argentino [http://www.facebook.com/groups/Der. Civ. Arg.](http://www.facebook.com/groups/Der.Civ.Arg)

Que “el efecto básico de la caducidad es la extinción del derecho y la pérdida de su correspondiente acción judicial para ejercerlo”. Capel Trelew Sala A 20/4/15, “Urquiza Paola V: c/Prevención ART SA s/ accidente de trabajo (sistémico”. Registro de sentencias 11/2015 SDL en sistema Eureka y el Dial.com con voto del Dr. Marcelo López Mesa.

Que la caducidad es la situación que provoca el decaimiento del derecho por el transcurso del tiempo.

Que el art. 2537 del C C y C de aplicación analógica en virtud de lo dispuesto en el art. 1 del C C y C. En consecuencia, la aplicación de esta norma tiene por presupuesto que se encuentre en curso un plazo de caducidad al momento en que entre en vigencia una nueva ley que establece otro plazo de caducidad, para el mismo supuesto que contempla la ley anterior. Estar en curso un plazo de caducidad significa que se haya iniciado y no haya concluido.

Que cuando la nueva ley entra en vigencia, en el caso el art. 2210 del C C y C modificado por la ley 27271. Aplicando analógicamente el art. 2537 del C C y C este Registro de la Propiedad Inmueble entiende que: “*Los plazos de caducidad en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley, se rigen por la ley anterior*”. “Fácil es advertir que esa ley fue la que creó al titular activo del derecho la expectativa de que tendría amparo jurisdiccional para la defensa de su derecho durante el plazo de prescripción previsto por la ley. También el deudor tendría la expectativa de liberación”. Ricardo Luis Lorenzetti “*Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*”. Tomo XI. Primera

edición. Editorial Rubinzal Culzoni. Buenos Aires. 2015. Página 251. “De modo tal que el curso de la prescripción que ha nacido bajo la vigencia de una ley anterior, ante su modificación por una ley posterior, queda como regla-regido por las normas anteriores”. Elena I Higton de Nolasco en Alberto Bueres (director) y Higton de Nolasco Elena I (coordinadora) “*Código Civil y normas complementarias....*” Tomo 6 B. Segunda edición Editorial Hammurabi. Buenos Aires 2001, página 914.

Que este Registro de la Propiedad Inmueble opta por someter el curso de la caducidad del plazo de vigencia del asiento de hipoteca al sistema de ultraactividad de la ley anterior, desplazando- en su carácter de norma específica- la aplicación inmediata de la norma del artículo 2210 reformado y la norma general del art. 7 del C C y C.

Que esta Dirección, al cambiar de criterio, entre los sistemas posibles elige aquel –que en principio- respeta la confianza que ha creado acerca de la duración por la cual los derechos podrán ser ejercidos, y correlativamente, la confianza que se ha suscitado en el deudor de que el asiento registral que refleja una anotación hipotecaria, será caducada dentro del plazo establecido por la ley vigente al momento en el que se anotó el mencionado gravamen. Dicha expectativa se respeta por este Registro de la Propiedad Inmueble, de modo tal que si al momento de entrada en vigencia de la ley 27271 que reformó el art. 2210 del C C y C. el plazo de caducidad está en curso el plazo de caducidad es el plazo fijado por la ley anterior, y la caducidad del asiento registral se producirá al momento que venza aquel plazo (20 años) contado desde que se inició su curso (Art. 2537 del C C y C de aplicación analógica).

Que tal decisión se toma también teniendo en cuenta el principio estructural del *favor debitoris*, según el cual en los casos dudosos, cláusulas ambiguas de los contratos y/o de las obligaciones emergentes de ellos deben interpretarse siempre a favor del deudor, o sea en el sentido de su liberación. Se trata de un principio basado en la equidad y que está orientado a suavizar en los casos dudosos la situación del deudor.

Que el principio del *favor debitoris*, es la proyección en el ámbito del derecho civil de un principio más general; la protección de los más débiles frente a los abusos de quienes detentan el poder –*favor debilis*- es éste un principio universal, muy claro del constitucionalismo social que le permite al registrador de la propiedad, utilizarlo como herramienta hermenéutica para interpretar y aplicar el artículo 2210 reformado del Código Civil y Comercial.

Que siendo la hipoteca un contrato de garantía accesorio a un contrato de consumo-trátase de un contrato bancario (art. 1384 del C C y C) o no-consideramos al deudor hipotecario como un consumidor hipotecario, y por ende, incluido dentro del segundo párrafo del art. 1092 del C C y C, por lo que deben aplicársele las normas de protección para el consumidor, previstas en los arts. 1094 y 1095 del C C y C. En tal sentido este último reza: “*El contrato se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existen dudas sobre los alcances de su obligación, se adopta la que sea menos gravosa*”.

Por último, y a todo evento, ha de recordarse que tratándose de normas más favorables al consumidor las nuevas leyes, aún las supletorias, y sus modificaciones son aplicables a los contratos en curso de ejecución (art. 7 C C y C) esta evaluación debe hacerse sobre base jurídica, sin evaluar las consideraciones de tipo económico que puedan influir en su ponderación.

Que este Registro de la Propiedad Inmueble por los fundamentos expuestos entiende que debe cambiar el criterio adoptado en la Disposición Técnica Registral 5/17.

Que en consecuencia corresponde derogar lo dispuesto en la Disposición Técnica Registral Nº 5/17

Que en uso de las atribuciones conferidas por los arts. 6 inciso 1) y 7) del Dto. 306/69

LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DEL CHACO
RESUELVE

ART. 1: DEROGAR la Disposición Técnica Registral N° 5/17 por las razones dispuestas en los considerandos.

ART. 2: CANCELAR POR CADUCIDAD, una vez cumplidos los 20 años de publicidad las hipotecas que se hubieran celebrado durante la vigencia del Código Civil de Dalmacio Vélez Sársfield, y durante la vigencia del art. 2210 del Código Civil y Comercial hasta el 15 de septiembre de 2016, por rogación.

ART. 3: PUBLIQUESE en el Boletín Oficial y en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble en la Sección correspondiente a la publicidad de las Disposiciones Técnico Registrales.

ART. 4: NOTIFIQUESE, REGISTRTESE Y CUMPLIDO ARCHIVESE.

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N°02/2018