*2021 – Año del Impenetrable Chaqueño – Dpto. Gral. Güemes – Ley 3329-A*

Resistencia, 20 de agosto de 2021.

VISTO: La Disposición Técnico Registral Nº 2/18 y:

CONSIDERANDO: Que, a partir de la entrada en vigencia de la ley 22.271, el 15 de septiembre de 2016, se reformó el artículo 2210 del Código Civil y Comercial, y se modificó la duración de la anotación de la hipoteca, que de 20, paso a 35 años.

Que, al respecto, tanto la doctrina como la jurisprudencia, tienen opiniones dispares, hay fallos que se han pronunciado expresando que una hipoteca cuyo inscripción se encontrare vigente al 15 de septiembre de 2016, caducará cuando se alcance el plazo de 20 y no el de 35 años, y otros se expresan en sentido contrario.

Que, como hemos señalado más arriba, las sentencias judiciales tienen diversas posiciones-como se ha señalado más arriba-, y a modo de ejemplo citamos algunas de ellas, de un mismo tribunal, la Cámara Nacional Civil; consideran caduca la hipoteca a los 20 años; Sala L “GOLE JUAN CARLOS C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Expte. 242/18 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA” Expte. 87534/2018. Sentencia del 26/2/19. Sala C “ROTH MANUELA EVA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Expte. 100/20 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA” Exote. 17351/21, Sentencia de mayo de 2021. Consideran caduca la hipoteca a los 35 años. Sala E “I.R.A. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Expte. 168/19 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. Expte. 74288/2019, Sentencia del 31/10/10, Cita MJ-JU-M-122063-ARlMJJ122063. Sala F “FARFAN ANDRES Y OTRO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Expte. 237/19 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. Sentencia de mayo de 2020. Y “ZACARIAS CONCEPCION IRIS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Expte. 231/19 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. Sentencia de junio de 2020, entre otras.

Que, este Registro entiende que se alteró el plazo de vigencia del asiento de hipoteca, porque se cambió la ley, y ésta debe aplicarse a todas las anotaciones de hipoteca vigentes al 15 de septiembre de 2016.

Que, cuando no se haya completado el plazo de vigencia del asiento registral, y sobrevino la reforma del artículo 2210 del C.C. y C., el asiento queda atrapado por la nueva ley, y en consecuencia, el asiento registral caducará extinguiéndose el efecto de publicidad frente a terceros, en el plazo que estableció la reforma del mencionado artículo.

Que, la extensión del plazo de caducidad surge también del debate legislativo de la ley 27271, y se buscó con la nueva redacción del artículo 2210, justamente extender el plazo de registro para evitar que se produjera la caducidad del término previsto en el texto original. El senador Pinedo, se expresó en este sentido en la sesión del 18 de mayo de 2016. (Diario de Sesiones-%º Reunión-3ª Sesión Especial, página 36. segunda columna último párrafo.

Que por los fundamentos expuestos, este Registro a partir de la fecha de la presente Disposición Técnica Registral, resuelve cambiar el criterio que sostenía con anterioridad, y que fuera plasmado en la Disposición Técnico Registral 2/18.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por los arts. 35 y 36 inciso c) del Decreto Ley 306/69,

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**DISPONE**

ART. 1: NO CADUCAR, por rogación, los asientos de hipoteca en los casos en que el término de 20 años, previsto en el artículo 2210 del C.C. y C. no se haya agotado al día 15 de septiembre de 2016, por las razones expuestas en los considerandos.

ART. 2: ATRIBUIR, a los asientos de hipoteca especificados en el art. 1, el plazo de caducidad de 35 años conforme lo previsto en el art. 2210-reformado por ley 27271- del C.C. y C. por las razones expuestas en los considerandos.

ART. 3: NOTIFIQUESE, REGISTRESE, publíquese en el Boletín Oficial de la provincia, y cumplido archívese.

**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 3/21**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBL