

**PROVINCIA del CHACO**

###### Ministerio de Gobierno y Trabajo

***Registro de la Propiedad Inmueble, Resistencia***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia

# T.E.Nº0362–423266

*“Año 2016, Año Homenaje al Bicentenario de la Declaración de la Independencia de la Nación Argentina“.*

Resistencia, 19 de Octubre de 2016.

**VISTO:**

La sanción de la Ley 27.271 el 1º de Septiembre de 2016, que crea el *“Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda”* a través de los instrumentos denominados Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la norma modifica el Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1º de Agosto de 2015, autorizando al Poder Ejecutivo Nacional a la creación de fideicomisos financieros, destinados a la obtención de fondos, con la única finalidad de otorgar préstamos hipotecarios UVIs;

Que los cambios en el Código Civil versan sobre los derechos reales de garantía, y se reemplaza el artículo 2189 del CCyC, que establecía que el monto de la garantía o gravamen “debe estimarse en dinero”, y que la especialidad quedaba cumplida “con la expresión del monto máximo del gravamen”;

Que en su anterior redacción, el artículo 2189 permitía que el crédito pudiera estar individualizado “en todos los elementos desde el origen o nacer posteriormente; más en todos los casos, el gravamen constituía el máximo de la garantía real por todo concepto, de modo que cualquier suma excedente era quirografaria, sea por capital, intereses, costas, multas u otros conceptos”;

Que el nuevo texto aclara, respecto de la **especialidad en cuanto al crédito,** que en la constitución de los derechos reales de garantía **“debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa”;** precisando además, que el **monto de la garantía “debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito”.**

Que con esta modificación, se considerará satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito “si la garantía se constituye en seguridad de créditos indeterminados, sea que su causa exista al tiempo de su constitución o posteriormente, siempre que el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto, de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años”.

Que además, extiende el tiempo de la inscripción de la hipoteca, al modificar el texto del artículo 2210, que en su anterior redacción establecía que los efectos del registro de la hipoteca “se conservan por el término de veinte años, si antes no se renueva”; con el cambio de reglas **ahora el plazo pasa a ser de treinta y cinco años** (art. 24)

Que por último, resulta de fundamental importancia lo prescripto en el artículo 13 de la citada Ley 27.271 al referirse a la manda fiduciaria del fideicomiso, que tendrá como objetivo “propender a que la extensión de los créditos hipotecarios que se otorguen alcancen los treinta y cinco (35) años, respecto del plazo de cumplimiento”; todo lo cual, resulta ser suficientemente trascendente para disponer un tratamiento registral diferente respecto de aquellas constituciones hipotecarias nacidas bajo el amparo de la legislación anterior, por cuanto el objetivo perseguido por la prolongación del plazo de vigencia registral de la garantía hipotecaria contiene una causal que debe ser tenida muy en cuenta para las hipotecas nacidas a partir de la vigencia de la Ley 27.271.

Que en relación al procedimiento registral conforme la interpretación del artículo 7 del CCyC por DTR.15/2015 esta Dirección entiende que la nueva redacción de los artículos 2189 y 2210 del CCCN, se aplicarán a las hipotecas constituidas a partir de la sanción de la Ley 27.271, publicación efectuada en el Boletín Oficial el día 15 de Septiembre de 2016; es decir, las hipotecas constituidas antes de la sanción de la Ley 27.271 conservarán el plazo de vigencia registral de veinte (20) años dispuestos en la anterior redacción del CCyC.

Que en igual sentido se pronunció la LIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Parana 12 al 14 de Octubre de 2016) en su recomendación al tema 2) punto 2.

“Dos son los principios que orientan la solución de los conflictos de leyes en el tiempo. El primero, la casi absoluta *irretroactividad de la ley,* que sólo reconoce como excepciones aquellas hipótesis en que el legislador, de manera expresa, ha considerado necesario dar efecto retroactivo a la nueva norma.

El segundo, la necesidad de que la nueva ley tenga *inmediata aplicación,* a partir de su entrada en vigencia.

Estos principios, rectamente entendidos, no se contradicen, sino que se complementan. La aplicación inmediata no es retroactiva, porque significa aplicación de las nuevas normas para el futuro, y con posterioridad a su vigencia; el efecto inmediato encuentra sus límites, precisamente, en el principio de irretroactividad, que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas, o a efectos ya producidos.”

“La creación, modificación o extinción de una situación jurídica es efecto de un hecho jurídico pero, como lo señala muy bien Roubier, es un efecto que casi siempre se agota en el momento en que se produce el hecho. Por consiguiente, pretender juzgar la creación, modificación o extinción de una relación jurídica con arreglo a las nuevas leyes, es darles un efecto retroactivo, prohibido categóricamente por el segundo párrafo del art. 3, salvo que la propia ley haya consagrado de manera expresa una excepción a esa irretroactividad.

El mismo principio rige para las consecuencias ya agotadas de las situaciones jurídicas existentes; tampoco en este caso se puede pretender volver atrás, y gobernarlas por leyes nuevas, porque se vulneraría el principio básico de irretroactividad de la ley, consagrado en el ya mencionado segundo párrafo del art. 3, que pone el limite exacto al efecto inmediato que consagra la primera parte de la norma.

En cambio los efectos que se produzcan con posterioridad a la vigencia de la norma, quedarán atrapados en ella, aunque los haya generado una situación jurídica existente, y ello se produce sin vulnerar el principio de la irretroactividad, por aplicación del principio del efecto inmediato, que en realidad tiene vigencia para el futuro”. Luis Moisset de Espanes. “Irretroactividad de la ley y el nuevo art. 3 (Código Civil y Comercial) (derecho transitorio. Ed. Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba 1976. Pag. 16,17 y 18.”.

Que el artículo 22 de la Ley 27.271 establece: “Si se tratare de hipotecas a constituirse para garantizar obligaciones en la presente ley, el requisito de especialidad en cuanto al crédito se considerará cumplido, individualizando el crédito garantizado e indicándose los sujetos, el objeto del crédito y la causa.

Que **los Registros de la Propiedad Inmueble inscribirán los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la clausula de actualización del artículo 6º, recaudos que deberán contener las certificaciones que al respecto se expidan por los indicados Registros.**

Que las hipotecas celebradas con arreglo a lo determinado en la presente ley, **cumplida la inscripción en el Registro respectivo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, tendrán efectos contra terceros interesados y de buena fe, no sólo por la cantidad cierta inicial de la deuda, sino por la que corresponda adicionar como consecuencia de la cláusula prevista en el artículo 6º, con más los intereses que se adeudaren, y los daños y costas posteriores que provoque el incumplimiento…”.**

Que en relación con lo dispuesto en el artículo 6 del mismo cuerpo legal se afirma: “El valor inicial en pesos de la UVIs será determinado por el Banco Central de la República Argentina, utilizando como referencia a la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la Republica Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 metro cuadrado).

Que conforme lo prevé el artículo 37 inciso d) del Decreto Ley Nº306/69 compete a la Dirección la confección de la presente;

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

**D I S P O N E**

1. Se procederá a la registración de las hipotecas conforme lo dispuesto en el artículo 2189, debiendo el calificador verificar en el documento hipotecario el cumplimiento de las siguientes pautas: **a)** individualización del crédito garantizado, sujetos, objeto y causa, y **b)** monto de la garantía, que debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito. De no cumplimentarse con dicha requisitoria, se practicará inscripción provisional por el término de 180 días (conf. Art. 9 inc. b) Ley 17.801), correspondiendo que el documento ingrese nuevamente cumpliendo con la observación que se le hubiere formulado.
2. El plazo de duración de la inscripción registral atento lo dispuesto por el artículo 2210 modificado por el Art. 24 in fine de la Ley 27.271 se conservará por el plazo de treinta y cinco (35) años, aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271.
3. El calificador inscribirá los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la clausula de actualización prevista en el artículo 6 del citado cuerpo legal.
4. Remítase copia al Boletín Oficial, solicitando su publicación.

## Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TECNICA REGISTRAL Nº07/2016.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE