



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble
Resistencia

“1983/2023- Año del 40° Aniversario de la recuperación de la Democracia”

Resistencia, 12 Septiembre de 2023

VISTO:

Que es frecuente que se modifique el monto hipotecario, aumentándolo o reduciéndolo, y;

CONSIDERANDO:

Que, en caso de reducción del monto de la garantía, este organismo considera registralmente como una “liberación parcial” de hipoteca, como generalmente se la denomina en las escrituras públicas;

Que, no obstante la denominación señalada, el principio de indivisibilidad de la hipoteca impide hablar de “liberación parcial” en cuanto al monto de la garantía (art. 2191 CCCN). Sólo puede referirse a la “Liberación parcial, con respecto al objeto de la hipoteca, que es el inmueble, conforme al principio de indivisibilidad de la hipoteca. Por lo tanto toda denominación del monto hipotecario es simplemente una reducción del y no una “liberación parcial”. Por lo que el registrador en el asiento deberá anotar “reducción del monto”.

Que, en caso de aumento del monto de la garantía hipotecaria que se denomina “ampliación de hipoteca” opera para los terceros como una nueva constitución de hipoteca.

Que, si se tratare de una refinanciación del crédito el registrador deberá practicar el asiento en los términos del art. 2193 del CCCN y relacionarlo con el asiento de la hipoteca que se refinancia;

Que, “frente a un aumento del monto, la calificación registral debe ser la misma que en una nueva hipoteca y debe practicarse, en consecuencia un nuevo asiento. De no ser así no sólo se violaría el principio de la especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito, sino que se sorprendería a terceros. (*Felipe P. Villaro “Derecho Registral Inmobiliario” Ed. Astrea, pág. 250/251*). A los efectos de la prioridad y el cómputo del plazo de caducidad del asiento hipotecario, este Registro considera a la “Ampliación del monto de la Hipoteca”, como otra hipoteca, es decir como nueva hipoteca;

Que, en uso de las facultades conferidas por el artículo 36 inc. 2) del Decreto Ley 306/69.

LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE

ARTICULO 1° ANOTAR la llamada “Liberación parcial de hipoteca” con el nombre de “reducción del monto de la hipoteca” cualquiera sea el nombre que le haya dado el escribano en su escritura por las razones expuestas en los considerandos.

ARTICULO 2°: ANOTAR la llamada “Ampliación de la hipoteca” en un nuevo asiento, como una nueva hipoteca, por las razones expuestas en los considerandos.

ARTICULO 3°: Anotar la llamada “Refinanciación de hipoteca”, relacionándola con el asiento de la hipoteca que se está refinanciando, por las razones expuestas en los considerandos.

ARTICULO 4°: NOTIFIQUESE, REGISTRESE, PUBLIQUESE en el Boletín Oficial y en la página del Registro de la Propiedad Inmueble del Chaco y cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°01/2023.

LILIA NOEMI DIEZ
ABOGADA-ESCRIBANA
DIRECTORA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE