

LEY 27.271. ASPECTOS REGISTRABLES. ESPECIALIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO. MODIFICACIÓN ART. 2189 CCyCN. CLÁUSULAS DE ACTUALIZACION-PLAZO DE CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS:. MODIFICACION ART. 2210 CCyCN. -

Rawson, 31 de octubre del 2016

VISTO; ley 27.271 publicada en el B.O. el 15 de septiembre de 2016, denominada “Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda”; el art.102 de la ley III-N°18 y;

CONSIDERANDO:

Que la norma citada introduce modificaciones a los artículos 2189 y 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, relativos al derecho real de hipoteca;

Que el artículo 22 de la ley 27.271 dispone: “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. Los Registros de la Propiedad Inmueble inscribirán los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 6°, recaudos que deberán contener las certificaciones que al respecto se expidan por los indicados registros”

Que en el artículo 24 establece: “Reemplácese el texto del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva”;

Que conforme se indica en la Recomendación de la LIII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, plazos de esa extensión se han establecido solamente a favor de entidades oficiales amparadas bajo regímenes de excepción,

Que se indica además:”plazos de tal magnitud tornan crítica la operatoria de los registros” y ello no desde el presente sino que ya resulta advertido en el año 1969 por la Reunión Nacional citada al extenderse el plazo de inscripción registral de la hipoteca 10 a 20 años (ley 17.711);

Que el art. 7 del C.C. y C.N. establece que las leyes no son retroactivas sean o no de orden público y que la ley 27271 no contiene una disposición expresa que constituya una excepción al principio de irretroactividad de la ley allí consagrado;

Que los asientos registrales nacidos y confeccionados al amparo de la legislación anterior, publicitan situaciones jurídicas consolidadas bajo la normativa de orden público vigente al tiempo de la contratación;

Por ello, en el marco de las atribuciones conferidas por el art. 102 de la Ley III-N°18 ;

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

D I S P O N E:

1°.- Los asientos que se confeccionen para proceder a la inscripción de las Hipotecas constituidas en el marco de la ley 27271 se realizarán dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 6° de dicha ley y consecuentemente así se realizará la publicidad en los informes y certificaciones que se soliciten.-

2°.- Los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de treinta y cinco (35) años para aquellas constituidas con posterioridad al 15 de septiembre del 2016.

3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido archívese.-

Disposición Técnico-Registral 108 /2016

