



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

94192/2019

FARFAN, ANDRES Y OTRO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE EXPTE 237/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de mayo de 2020.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos para resolver el recurso directo interpuesto contra la resolución dictada el 12 de noviembre de 2019 por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires mediante la cual se rechazó la cancelación del asientos N° 10 y 12 de la hipoteca constituida mediante escritura N° 452 de fecha 24/06/99 respecto del inmueble de la calle San Martín 3031/33/35/37 matrícula 15-21374 por cuanto debe estarse al plazo de 35 años previsto por el art. 2210 del CCyC reformado por la ley 27.271 y no por el de 20 años que establecía el art. 2210 primigenio.

En primer término, debe señalarse que mediante el art. 24 la ley 27.271 del 1/09/16 se reemplazó el texto del art. 2210 del Código Civil y Comercial por el siguiente: “los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de 35 años, si antes no se renueva.”

Dicho ello, el art. 7 del C.C.C. lo mismo que el art. 3 del anterior Código Civil, prevén la aplicación inmediata de la nueva ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, destacando que las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario, pero la retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

De ahí que resulta aplicable el criterio según el cual las leyes que gobiernan la extinción de una relación jurídica no pueden afectar, sin incurrir en retroactividad, las situaciones anteriormente



extinguidas (Jorge E. Lavalle Cobo en “Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado” dirigido por Augusto César Belluscio, coordinado por Eduardo A. Zannoni, T. I, p. 29, y jurisprudencia cit. en nota 91 Astrea, Bs. As. 1985). Precisamente el principio de irretroactividad significa que las leyes rigen para el futuro. La irretroactividad implica que la nueva ley no puede volver sobre situaciones o relaciones jurídicas ya agotadas, ni sobre los efectos ya producidos de situaciones o relaciones aún existentes. Y este principio está estrechamente vinculado con la seguridad jurídica (Delia M. Ferreira Rubio en “Código Civil y normas complementarias-Análisis doctrinario y jurisprudencial”, dirigido por Alberto J. Bueres y coordinado por Elena I. Highton de Nolasco, T. 1, p. 9/10, Hammurabi, Bs. As. 1995) (CNCiv. Sala F, diciembre 17/2012, “Ovejero, Ana Mercedes y otros c/ Mora, Hugo Daniel y otros s/ daños y perjuicios” L.599.555 Expte. N° 66.974/1997).

Debe señalarse que el Registro de la Propiedad Inmueble en oportunidad de efectuarse la modificación del art. 2210 del C.C.C. dictó la DTR 20/2016 que en su art. 3 prevé: “las inscripciones hipotecarias vigentes al día 15 de septiembre de 2016 caducarán a los 35 años a contar de su toma de razón de conformidad con lo previsto en el art. 2210 del CCyC modificado por la ley 27.271”

De las constancias de autos se desprende que los actores solicitaron la caducidad del asiento hipotecario a favor del Sr. Osvaldo Emilio Ucha, inscripto a través de la presentación 128882 de fecha 15/07/99, por entender que se había cumplido el plazo de vigencia de 20 años que establecía el art. 2210 del C.C. y C. lo que le fuera negado por el registro en virtud del citado DTR 20/16.

Desde esta óptica resulta evidente que en el caso debe desestimarse el recurso directo, por cuanto el plazo de 20 años que establecía originalmente la normativa, no se encontraba cumplido al





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

tiempo de la modificación efectuada por la ley 27.271 al art. 2210 que prevé ahora, el plazo de 35 años para la caducidad de la inscripción de la hipoteca.

En este sentido la Sala E de esta Cámara en un concienzudo fallo ha dicho que “el primer segmento del art. 2210 se presenta, analizado aisladamente, como plazo extintivo de los efectos del acto jurídico de la anotación registral del mencionado derecho sustancial del art. 1886. La cuestión del vencimiento de ese plazo extintivo no produce efectos sobre el derecho de persecución y preferencia que subsiste independientemente del fenecimiento del término de los efectos del acto jurídico de anotación registral. El estudio integral de la norma revela, en cambio, que el legislador ha previsto un caso de caducidad del asiento registral conforme la terminología del CCCN. En efecto, el art.2210 permite el ejercicio de un acto que impide –según el art. 2569 inc. a- la extinción de los efectos del asiento registral que consiste en la renovación de la inscripción que debe ser anterior al término de 20 años. Si el acreedor no ejerce esa facultad dentro de ese término la consecuencia es que el asiento registral caduca extinguiéndose el efecto de la publicidad frente a terceros correspondiente a ese acto jurídico singular.

La distinción temporal entre ambas situaciones no es irrelevante. El acto jurídico de inscripción registral conserva sus efectos durante el término de 20 años como plazo legal extintivo sin necesidad de ejercicio de acto adicional alguno del acreedor. Pero la posibilidad de renovación mediante la facultad conferida en el segundo segmento del art. 2210 convierte a ese plazo extintivo a la vez en un plazo de caducidad respecto del derecho de renovación en la forma indicada en la norma”. ... “El Tribunal no deja de advertir que al haberse producido la modificación del término por la ley 27.271 antes de su fenecimiento la cuestión podría ser examinada considerando exclusivamente el primer segmento del art. 2210. Desde



esta perspectiva se habría producido un alongamiento del plazo extintivo que opera derivativamente sobre la correlativa extensión del término para el ejercicio de la facultad a renovar la inscripción registral contenida en el segundo segmento. De admitirse esta hipótesis, los efectos de ese plazo extintivo no se habrían agotado al momento de la sanción de la nueva ley y la solución no debería cambiar en torno a la aplicación del art. 7. El CCCN no contiene normas específicas de derecho intertemporal referidas al plazo extintivo como instituto distinto de la prescripción o de la caducidad con lo cual el remedio hermenéutico previsto en el art. 2 sería inaceptable incluso de admitirse esta interpretación alternativa para el primer segmento del art. 2210. La extensión del plazo de caducidad surge también del debate legislativo de la ley 27.271. Se buscó con la nueva redacción del art. 2210 justamente extender el plazo de registro para evitar que se produjera la caducidad en el término previsto en el texto original” (conf. CNCiv. Sala E “Ibarra Roberto Alejandro c/ Registro de la Propiedad Inmueble exp. 168/19 s/ Recurso Directo de Cámara, expte. N° 74288/2019, del 31/10/2019”).

En este contexto los agravios formulados por los actores desde ya se adelanta no tendrán favorable acogida.

En lo atinente al planteo de inconstitucionalidad introducido respecto de la ampliación del plazo del 2210 del CCyC, conforme lo resuelto por este Tribunal in re: “Rattagan c/ Intrusos y/u ocupantes Méndez Andes 1349 s/ Desalojo” (R. 304.248 del 3/10/2000) se impone recordar que su declaración es un acto de suma gravedad institucional, que debe ser considerado como la última *ratio* del orden jurídico, a la que sólo cabe acudir cuando no existe otro modo de salvaguardar algún derecho o garantía amparado por la Constitución, si no es a costa de remover el obstáculo que representan normas de menor jerarquía (C.S., noviembre 23-1989, Mitivie, Carlos





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

M. c. Estado Argentino (M. de Defensa) instituto de Ayuda Financiera para Pagos de Retiro y Pensiones Militares, en R.E.D. 24-221).

La revisión constitucional sólo puede tener lugar en verdaderos casos o causas en justicia, destinados a la tutela de intereses propios alegados por las partes (conf. C.S. diciembre 6-1988, en E.D. 132-549), pero en el caso de autos sólo se limita a mencionar los derechos constitucionales que se verían afectados, sin un mínimo desarrollo de la vulneración a la Carta Magna que se alega.-

Nuestro más Alto Tribunal ha decidido reiteradamente que el interesado en la declaración de inconstitucionalidad de una norma debe demostrar de qué manera ésta contraría la Constitución Nacional, causándole de ese modo un gravamen y, además, que ello ocurre en el caso concreto (conf.: CSJN, "Sosa, Aristóbulo y otros c/Neuquén, Provincia del Agua y Energía Sociedad del Estado", del 10/2/87; id., "Unión Tranviarios Automotor c/Expreso Esteban Echeverría S.R.L., Línea 306", del 23/4/85, entre muchos otros).-

En consecuencia, un planteo de esa índole debe contener un sólido desarrollo argumental y contar con no menos sólidos fundamentos para que pueda ser atendido (conf.: CSJN, E.D., 104-275; id., esta sala, R.145.678 del 12/5/94).-

La mera invocación del recurrente que el artículo cuestionado se encuentra en pugna con nuestra Constitución Nacional, y pedir su inconstitucionalidad, no constituye un planteamiento serio y eficaz para dejar sin efecto la aplicación de una norma emanada de los poderes respectivos y dictada de acuerdo a los principios constitucionales vigentes; todo lo cual lleva a desestimar la inconstitucionalidad planteada.-

Por todo ello, y de conformidad con lo dictaminado por el Sr. Fiscal de Cámara se impone el rechazo de la inconstitucionalidad deducida.



En merito a lo expuesto, oído el Sr. Fiscal de Cámara: SE RESUELVE: I). Confirmar la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble que denegó la cancelación del asiento de la hipoteca. II) Desestimar la inconstitucionalidad del art. 2210 del CCCyC. III) Las costas se imponen por su orden por cuanto no medió contradictorio (conf. art. 68 seg. párrafo del C.P.C.C.).

Regístrese. Notifíquese y oportunamente devuélvase.

16. José Luis Galmarini

17. Eduardo A. Zannoni

18. Fernando Posse Saguier

