



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

74288/2019

I R A c/ R DE LA P I EXP. 168/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, 31 de octubre de 2019.-

AUTOS Y VISTOS:

I.- Resumen del recurso.

R A I dedujo recurso de apelación ante el R de la P I en su carácter de deudor hipotecario contra la observación efectuada en documento ingresado bajo Presentación n° 240575. Solicitó que se admitiera su pretensión para que se declarara la caducidad del registro de la hipoteca por cuanto debía aplicarse el plazo de veinte años que tenía adquirido al tiempo de suscribir la constitución de hipoteca de fecha 15 de octubre de 1997. Adujo que el rechazo le causa grave perjuicio al haber abonado lo adeudado en virtud del préstamo según constancia de pago total que dijo tener en su poder.

La Directora del R de la P I de la Capital Federal resolvió desestimar dicho recurso mediante resolución dictada el 23 de septiembre de 2019. Sostuvo que corresponde estar al lapso de 35 años ampliado por la ley 27.271 con fundamento en que el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) establece de manera general la aplicación inmediata de las nuevas leyes, que los hechos que generan el nacimiento de una situación jurídica, o su modificación o extinción, solamente producen esos efectos cuando han integrado la totalidad de sus elementos, que el tiempo, actuando como hecho generador, solo produce efectos cuando se han completado íntegramente los plazos y que cuando no se ha completado el plazo y sobreviene una nueva ley que lo modifica, este elemento queda atrapado por la nueva ley, salvo que existiese una norma especial que sustraiga la materia de la aplicación de la norma general.

Contra dicho pronunciamiento I dedujo recurso de apelación ante este Tribunal que fundamentó con la presentación de fs. 21/25. Aduce el apelante que la caducidad de un asiento registral se enmarca en la figura de la caducidad sustantiva de derechos, que el art. 2566 establece que la caducidad extingue el derecho no ejercido y que el art. 2537 liquida



totalmente la posición asumida por el R de la P I en cuanto existe una norma especial que regula la aplicación temporal de las leyes. Agrega que el instituto de la caducidad -a pesar de las profundas diferencias que tiene con la prescripción- queda íntimamente asimilado en cuanto a lo que se refiere a la aplicación temporal de uno y otro existiendo una clara analogía entre ambos supuestos. Precisa que el art. 2537 es claro en cuanto establece que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior, que al haber previsto el legislador una situación especial queda desplazada la aplicación del art. 7 y que el criterio adoptado por el R de la P I es contrario a cualquier interpretación que pretenda hacerse respecto de este art. 2537 que no se analizó ni trató en la resolución recurrida. Concluye señalando que la resolución cuestionada la ocasiona un gravísimo perjuicio al extender el plazo de caducidad a 35 años en detrimento al anterior plazo de 20 años que regía al momento de constituirse la hipoteca al impedirle poder disponer libremente de su propiedad.

La decisión a resolver quedó correctamente delimitada por la Directora del Registro de la Propiedad en la resolución impugnada que interpretó el alcance de la modificación por la ley 27.271 del art. 2210 del CCCN y expresó que no corresponde considerar la cancelación del préstamo o de la hipoteca que había sido planteada ante el R de la P I que solo puede ser instrumentada en escritura pública o sentencia judicial para dejar sin efecto la inscripción.

II.-Análisis del art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El estudio del planteo traído a este Tribunal exige, como solicita el recurrente, un análisis del art. 2210 del CCCN. La inscripción del derecho real de hipoteca en el R de la P I es el acto jurídico que hace oponible a terceros el derecho a la persecución y la preferencia del art. 1886. Dicha anotación sirve como publicidad suficiente con relación a los terceros interesados de buena fe conforme lo autoriza el art. 1893. Los efectos se producen desde la anotación sin que sea necesario algún acto





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

adicional del acreedor y subsisten durante el lapso de 20 años (ver Szmuch, Mario Gabriel en Herrera-Caramelo-Picasso, *Código Civil y Comercial Comentado*, Buenos Aires, Infojus, 2015, t. 4, pág. 323 y Urbaneja, Marcelo Eduardo, “La caducidad de la inscripción de la hipoteca, vigencia temporal de la ley y la inseguridad jurídica” en *El Derecho* del 18-3-19, pág. 3, pto. VII y también art. 2125 del CCCN y art. 37, inc. a de la ley 17.801).

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 (ver al respecto CNCom, Sala F, “Verruto, Mirta Beatriz s/quiebra” del 7-11-17, LL 2017-F, 430). 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 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 a la renovación en la forma indicada por la norma.

Del análisis requerido por el recurrente resulta que la norma tiene estas complejidades que deben interpretarse sistemáticamente



con la distinción que efectúa el nuevo ordenamiento entre los términos técnicos prescripción y caducidad en el Título I del Libro Sexto como había sido precisado con anterioridad por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (ver causas “Sud America T. y M. Cía. de Seg S.A. v. S.A.S. Scandinavian A. S.” en Fallos: 311:2646, consid. 3º y “Nastasi, Grace Jane E., c. Aerolíneas Argentinas S.A. s/daños y perjuicios”, consid. 4º del 16-10-02).

La caducidad concebida según el nuevo ordenamiento tiene ciertas características que se evidencian en el análisis del art. 2210. La consolidación del derecho o de la facultad de alongamiento del término original depende de su ejercicio antes de un determinado lapso que en la hipótesis sería el de 20 años. Si no se ejerce el derecho a la renovación dentro de ese lapso aquel no se consolida y ningún efecto se produce ante la omisión de quien pudo desplegar esa actividad (ver para estos institutos López Herrera, Edgardo, *Tratado de la prescripción liberatoria*, Buenos Aires, LexisNexis, 2007, t. I, pág. 484; Pizarro, Ramón Daniel y Vallespinos, Carlos Gustavo, *Obligaciones*, Buenos Aires, Hammurabi, 2007, vol. 3, nº 812, pág. 758; Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Félix, *Obligaciones*, Buenos Aires, La Ley 2010, 4ª ed., vol. 3, nº 1884, pág. 653; Salas, Acdel Ernesto, “Prescripción, caducidad y plazo preclusivo”, JA 1944-I-336 y “De la diferencia entre prescripción extintiva y caducidad o plazo preclusivo”, JA 1953-III, 7, pto. III y Hitters, Juan Manuel, “Los plazos de caducidad en el nuevo Código Civil y Comercial. Su diferente naturaleza y la relación con las leyes procesales”, RCCyC 2017 (diciembre) 63, pto. II).

El art. 2210 contiene, sin embargo, una hipótesis de caducidad que reviste mayor complejidad que algunas de las consideradas en el nuevo ordenamiento normativo. El primer asiento registral produce sus efectos durante 20 años sin necesidad de otro acto por parte del acreedor. Al publicitar este la existencia de la hipoteca mediante el registro convierte en oponible el derecho real frente a terceros. Los efectos se producen de modo inmediato por lo cual resulta innecesario, y por ende redundante, el ejercicio de algún acto adicional del acreedor antes del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

vencimiento del término del art. 2210. Sin embargo, no se trata estrictamente de un plazo extintivo improrrogable (art. 350 CCCN) puesto que el mismo ordenamiento faculta a ampliar el término de la anotación mediante el ejercicio de un acto de reinscripción que opera como impeditivo del curso de la caducidad. La inclusión del acto de la renovación en el segundo segmento del art. 2210 opera como hecho impeditivo legal y su falta de ejercicio provoca la caducidad del derecho a los 20 años.

III.-El derecho intertemporal aplicable al caso.

La dificultad que se suscita en el *sub examine* se refiere a la determinación respecto a cuál es la norma aplicable después de la sanción de la ley 27.271 que modificó expresamente en su art. 24 el término de caducidad registral del art. 2210 del CCCN al ampliarlo a 35 años.

La Directora del R del P I fundamentó la solución en lo referente al derecho intertemporal conforme lo dispuesto por el art. 7 mientras que el recurrente solicita que se aplique la norma específica del art. 2537 que rige el caso del cambio de plazos de prescripción.

El art. 7 del CCCN consagra un principio general del derecho intertemporal que dispone que a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. A la fecha de entrada en vigencia de la ley 27.271 -15 de septiembre de 2016- que extendió el plazo de la caducidad del asiento registral no se encontraba vencido el lapso de 20 años desde la anotación de la hipoteca ocurrida el 10 de noviembre de 1997. Las consecuencias de la situación jurídica del goce de la inscripción y de la eventual renovación de la inscripción no se encontraban agotadas a esa fecha. Salvo excepción corresponde emplear el principio general del art. 7 para el art. 2210 del CCCN de modo que el legislador entendió procedente alargar el lapso a 35 años respecto al caso de la inscripción registral.

El apelante aduce que la excepción se encontraría en el art. 2537 del CCCN que es una norma específica para el derecho intertemporal aplicable a la prescripción. No cabe discusión en cuanto a que en la



hipótesis de alongamiento del plazo de prescripción por la nueva ley debe aplicarse el anterior que es más corto. A partir de esta interpretación se ha estimado que al tratarse de institutos sustancialmente idénticos la prescripción y la caducidad resulta plenamente aplicable al segundo instituto el art. 2537 del CCCN de modo que en caso de extensión del plazo de la caducidad se debe estar al plazo más corto previsto en la anterior legislación (ver Ossola, Federico A., “Prescripción y caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación. Aplicación de la ley en el tiempo”, RCD 841/2017).

Como se ha dicho, el CCCN contiene una norma que rige como principio para el derecho intertemporal. Todo instituto no considerado por una norma especial debe regirse por el art. 7 del CCCN. Ante la elaboración de esta norma de clausura no existe estrictamente una laguna normativa que impida la solución de la controversia examinado el caso a la luz del art. 1 del CCCN. Solo cabe la interpretación por analogía construyendo la presencia de una laguna axiológica sin que exista estrictamente una laguna legal (Alchourrón, Carlos E. y Bulygin, Eugenio, *Introducción a la metodología de las ciencias jurídicas y sociales*, 3ª reimp., Buenos Aires, Astrea, 1998, pág. 157 y Guastini, Ricardo, *La sintaxis del derecho*, Madrid, Marcial Pons, 2016, pág. 346). El recorte del lapso anterior por la subsistencia de la ley vieja supondría considerar que la norma general (art. 7) no resulta aplicable, por cualesquiera razones de orden valorativo, a las características del instituto de la caducidad de modo que habría que recurrir por vía de analogía al art. 2537.

A todo lo expresado se suma que parece difícil concluir que en la elaboración del nuevo ordenamiento haya existido un olvido del legislador -sistemático o axiológico- para el instituto de la caducidad que haga necesaria la aplicación por analogía del art. 2537. El orden sistemático dado al CCCN delimita ambos institutos mediante títulos y epígrafes. El art. 2537 se encuentra en el Capítulo I “Disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva” correspondiente al Título I “Prescripción y caducidad” del Libro Sexto “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales”. El mencionado capítulo contiene una norma





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

específica para el derecho intertemporal relativo a la prescripción liberatoria y adquisitiva que es el art. 2537 del CCCN. El capítulo 4 denominado “Caducidad de los derechos” carece de una norma específica de derecho intertemporal para los plazos de caducidad con lo cual solo es posible construir una laguna normativa asimilando nuevamente, en contra del texto y de la intención del legislador, ambos institutos que han sido distinguidos en lo general y en lo particular (ver por ejemplo art. 2570 del CCCN).

La distinción se patentiza en la redacción dada al art. 2537 que se aparta del principio contenido en el art. 2222 del Código Civil Francés ya que los redactores optaron por una solución distinta en lo que hace al alargamiento de los plazos por la ley nueva en la prescripción (ver Kemelmajer de Carlucci, Aida, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, n° 21, pág. 72). Según el art. 2222 del Código Civil Francés se aplica el plazo de la ley nueva y según el art. 2537 del CCCN, la ley vieja. Y el apartamiento se produjo también en otro aspecto relevante de ese art. 2222 que considera el lapso de la ley nueva para ambos institutos aludidos en dicha norma. La mencionada autora -quien traduce la expresión “*délai de forclusion*” como caducidad- pone de resalto esta disyunción entre ambos ordenamientos cuando se alargan los plazos en la ley nueva respecto a la prescripción. La misma redactora del Anteproyecto de CCCN alude al art. 297 del Código Civil Portugués en el cual se elaboró un régimen especial de derecho intertemporal para diversos institutos (ver ob. cit., nota en pág. 72) de alcances más amplios en cuanto a las normas específicas de excepción que el indicado en el art. 2537.

Ninguna de estas normas -seguramente conocidas por los redactores- fue adoptada en el nuevo ordenamiento al evitarse tanto la solución del art. 2222 del Código Civil Francés en lo que hace al alargamiento de los plazos como a las clasificaciones de ambos ordenamientos extranjeros que incluían otros institutos que no fueron considerados expresamente en el art. 2537 del CCCN. Por razones de política legislativa -que no cabe al intérprete considerar en este caso- se



escogió en la elaboración del CCCN suprimir la referencia de un instituto (“*délai de forclusion*”) que estaba contemplado en el Código Civil Francés –ver también el art. 2241 de ese cuerpo- o por soslayar la construcción de un esquema normativo como el de los arts. 297 y 298 del Código Civil Portugués.

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. El senador Pinedo se expresó así en la sesión del 18 de mayo de 2016:

“Y la otra reforma es más chiquita todavía: el Código prevé un plazo de registro breve de las hipotecas que se registren en los registros de la propiedad. Lo que prevé esta modificación es extender el plazo de registro de las hipotecas para que los créditos puedan ser más largos, sin necesidad de reinscribir la hipoteca. Se prevén 35 años, de modo tal que se puedan dar créditos a 35 años sin necesidad de reinscribir la hipoteca. Si no, lo que pasaba era que los escribanos usaban un truco, que era el siguiente: cuando estaba por vencer, renovaban la hipoteca. Pero esto nos





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

parece que es innecesario y solidifica el sistema general de ahorro y de préstamos.” (Diario de Sesiones, pág. 42).

Finalmente corresponde consignar que no aplica al caso el principio hermenéutico del *favor debitoris* eventualmente consagrado por el nuevo ordenamiento o específicamente admitido para el plazo propiamente dicho por el art. 351 del CCCN. No existe en realidad duda sobre la inaplicabilidad del art. 2537 al plazo extintivo al regir inequívocamente a su respecto el art. 7. Y lo mismo para el tema de la caducidad que ha sido reconocido como instituto independiente en el nuevo ordenamiento y que fue excluido de aquella norma específica a diferencia de otros ordenamientos extranjeros relevantes.

A lo expresado se suma que está reconocido que el tema de la inscripción de la hipoteca y el de su renovación antes de la caducidad no se relaciona con los derechos del deudor. Tanto en la interpretación del texto del art. 3151 del Código Civil según texto de la ley 17.711 (conf. Highton, Elena I, *Código Civil y normas complementarias*, Bueres-Highton, Buenos Aires, Hammurabi, 2004, 2ª ed., t. 5C, pág. 403; Areán, Beatriz en Highton-Areán, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Buenos Aires, Hammurabi, 2008, t. 11, pág. 929 y Peralta Mariscal, Leopoldo, *Juicio Hipotecario*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2002, pág. 187) como en la del art. 2210 del CCCN (Kiper, Claudio, *Tratado de Derechos Reales*, 2ª ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2017, t. 2, pág. 289 y Abreut de Begher, Liliana, *Derechos reales*, Buenos Aires, Hammurabi, 2019, pág. 548) se ha entendido que la inscripción tiene por objeto hacer oponible la hipoteca a los terceros. El CCCN reconoce en general este concepto jurídico y particularmente lo hace en el art. 1893 en lo relativo a la oponibilidad de derechos reales a terceros por la publicidad suficiente dada por la inscripción registral.

Al no tratarse el art. 2210 de una norma que rija la relación entre acreedor y deudor se presenta, por vía indirecta, un argumento adicional en torno a los dos institutos distinguidos en el nuevo ordenamiento. La prescripción liberatoria se refiere a la relación jurídica



entre acreedor y deudor. La caducidad no se relaciona necesariamente con ese tipo de vínculo ya que puede presentarse frente a terceros como en el *sub examine* al no consolidarse el derecho a la eventual extensión del plazo de caducidad del asiento registral por su falta de ejercicio según la caracterización de la materia dada por los arts. 2566 y 2569 del CCCN.

El término previsto en el art. 2210 no había agotado sus efectos a la fecha de entrada en vigencia de la ley 27.271 respecto de este caso de modo que nada obsta a que se produzca el alongamiento del plazo de la caducidad registral que se halla regido por el principio sentado por el art. 7 y no por la excepción del art. 2537 aducida por el apelante que queda limitada al menos en este supuesto, al instituto de la prescripción.

Por ello, **SE RESUELVE:** Confirmar la resolución dictada el 23 de septiembre de 2019 por la Directora del R de la P I de la Capital Federal obrante a fs. 17/20. Notifíquese y devuélvase.-

