



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

28468/2020

GALICKAS, RUBEN OSCAR c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE EXPTE 242/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de agosto de 2020.- M

**AUTOS; Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

I. Estos autos fueron elevados en forma virtual a la Sala en virtud del recurso de apelación que interpuso el Sr. Rubén Oscar Galickas en los términos del art. 2 de la ley 22.231 a fojas 24/26, contra la resolución dictada por la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el día 28 de diciembre de 2019 (v. fs. 16/19).

II. En estas actuaciones, con fecha 4 de noviembre de 2019, el Sr. Galickas solicitó al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (Presentación N° 614541) que se “declare la caducidad” del gravamen hipotecario constituido mediante escritura N° 40 de fecha 24 de junio de 1997, autorizada por el Esc. Abella, titular del Registro Notarial N° 88 de esta ciudad, inscripta bajo el N° de presentación 158251 del 20 de agosto de 1997, respecto del inmueble sito en la calle Marcelo T. de Alvear N° 1602/12, esquina Montevideo N° 996, piso 5°, Unidad Funcional N° 8, Matrícula 20-247/8, cuya titularidad corresponde al recurrente en un porcentaje indiviso. Esa solicitud fue rechazada por el Jefe de División de Registraciones con fundamento en que la “hipoteca no se encontraba caduca en virtud del art. 3 de la Disposición Técnico Registral N°20/16”. Contra esa decisión, el Sr. Galickas dedujo recurso de recalificación, el cual fue rechazado y contra esa nueva decisión dedujo recurso de apelación ante la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (v. fs. 17/23), quien lo desestimó por los motivos que expuso en la resolución objeto de recurso.-



III. La cuestión en torno a la cual gira el recurso ha sido abordada por esta Sala en el precedente del día 26 de febrero de 2019 en autos *“Gole, Juan Carlos c/ Registro de la Propiedad Inmueble Expte 242/18 s/ recurso directo a Cámara”* (Expte. N° 87.534/2018)

En ese pronunciamiento, el tribunal recordó las posturas doctrinales y jurisprudenciales acerca del tema traído a conocimiento del tribunal y concluyó que: *“a los fines de determinar el plazo de caducidad aplicable” a los asientos registrables, cabe estar a la directiva que brinda el art. 2537 del Cód. Civil y Comercial...de modo que siempre tendrá vigencia el plazo más corto que resulte de la siguiente combinación: se privilegia el de la ley anterior, salvo que en razón de la reducción del plazo de la nueva ley, éste se cumpliera antes que el plazo originario. En otras palabras, si el nuevo plazo es más extenso, se aplica el anterior; y si es más breve, se aplica este último (contado desde el día de la entrada en vigencia), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior”.-*

Por otra parte, la Sala agregó que esa solución *“se ve reforzada por la circunstancia de que el plazo de caducidad de 35 años resulta concordante con el específico sistema de ahorro que instauró la ley 27.271 tendiente a facilitar el acceso a la vivienda mediante créditos de una duración mayor a 20 años, pero aplicarlo a las deudas hipotecarias constituidas con anterioridad y que tuvieron un régimen distinto parece una solución jurídica disvaliosa que conspira contra los fines que la propia ley especial persigue, pues genera inseguridad jurídica y desalienta las inversiones que tanto se procuran captar (art. 2, Cód. Civil y Comercial)”.-*

Por último, sostuvo que *“...tratándose de una cuestión dudosa de derecho que no ha sido interpretada de manera uniforme por los registros inmobiliarios del país y por prestigiosos autores doctrinales, correspondía aplicar el principio “favor debitoris”, tácitamente reconocido en diversos artículos del Código Civil y del*





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA L

*Código Civil y Comercial” y, por ende, concluyó que correspondía aplicar “el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3196 del Cód. Civil y el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial su anterior redacción”.-*

IV. En el caso, el asiento registral se inscribió bajo la vigencia del Código Civil el día 24 de noviembre de 1997, de modo que, por las razones expuestas precedentemente, cabe concluir en que el plazo de caducidad de esa inscripción es el de 20 años que fijaban los arts. 3151 del Cód. Civil y el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial en su redacción originaria. Por ende, cabe concluir en que la caducidad del asiento pero el día 24 de noviembre de 2017.-

En síntesis, se admitirá el recurso de apelación deducido y se revocará la resolución dictada a fojas 16/19 por la Sra. Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad.-

V. Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE**: 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Rubén Oscar Galickas y revocar la resolución dictada a fojas 16/19 de fecha 28 de febrero de 2020 por la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, debiéndose arbitrar las medidas necesarias para inscribir la cancelación, por caducidad, del asiento registral de hipoteca N° 3 de la columna de “gravámenes, restricciones e interdicciones” en relación al inmueble sito en la calle Marcelo T. de Alvear N° 1602/06/08/12 -esquina Montevideo N° 996-, Unidad N° 8, piso 5° (N.C. Circ. N° 20, Secc. 7, Mza. 16, Parc. 1, Matrícula N° 20-247/8); 2) Regístrese, comuníquese al CIJ y devuélvase el expediente en forma virtual al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal a los fines del cumplimiento de lo ordenado.-

GABRIELA A. ITURBIDE

VICTOR F. LIBERMAN

MARCELA PEREZ PARDO

