



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

“CASCALES, MARTA AMELIA c/ REGISTRO DE LA PROP. INMUEBLE EXPTE 235/23 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”

Nº 84646/2023

Buenos Aires, 07 de Junio de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

I- Vienen los autos a conocimiento de este Tribunal a fin de resolver la apelación interpuesta a fojas 56/65 por la escribana, señora Marta Amelia Cascales, contra la resolución de fojas 52/54 dictada por la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal.

Surge de las constancias de la causa, que el día 10 de febrero de 2023 la notaria Marta Amelia Cascales -titular del registro notarial nº599- ingresó ante el Registro de la Propiedad Inmueble un pedido de inscripción de una compraventa realizada por "Hener S.A." del inmueble de la calle Guatemala 4468/70/72/78/82 /84/88, matrícula 18-13026/58, unidad funcional nº58 (presentación nºE00065265).

El 2 de marzo de 2023, la registradora observó el documento en virtud de que existía una hipoteca vigente a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires, según escritura N°4 del 22 de enero de 1996 (presentación nº12647). Indicó que para tomar razón de la compraventa era necesaria la cancelación del gravamen. A raíz de ello, inscribió provisionalmente el documento.

Contra dicha observación la escribana interpuso recurso de recalificación (fojas 38/40). En esa oportunidad, sostuvo que la cancelación es un acto de voluntad de las partes y que, por imperio del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, el Registro debía aplicar la caducidad, que es un instituto de orden público. En consecuencia, señaló que el Registro debía eliminar el Asiento Registral Presentación N°12647 de la matrícula FR 18-13026/58 pues habían transcurrido mas de veinte años desde la registración.

A fojas 43/44 la registradora rechazó el recurso de recalificación interpuesto.

Para así decidir indicó que la escribana debió haber advertido la inscripción del asiento registral de hipoteca vigente sobre la matrícula del inmueble al momento de realizar la calificación. Agregó que no era correcta la afirmación volcada en la escritura en cuanto a que el bien no reconocía hipotecas ni



gravámenes y que, en todo caso, debió haber vertido en dicho instrumento las circunstancias que expuso en su recurso respecto a la caducidad de la hipoteca.

Además, sostuvo que el acreedor hipotecario era el Banco de la Provincia de Buenos Aires y que, por la función social del organismo y las características de los préstamos que otorga, no estaban reunidas las condiciones para determinar que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca no están vigentes. Indicó que así se decidió en el Expediente N°655/02 que tramita ante el Registro de la Propiedad Inmueble, donde, además, se analizaron distintos casos referidos a la caducidad de hipotecas en relación a diferentes organismos afines al Banco Provincia.

Agregó que el artículo 1 de la Disposición Técnica Registral N°12/2021 dispuso que solo será aplicable el plazo de 35 años a que hace referencia el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reemplazado por el artículo 24 de la ley 22.271 a aquellas hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2016. No obstante, señaló que ello no era materia de debate en este caso en particular.

En consecuencia, desestimó el recurso de recalificación.

Contra esa decisión, la escribana interpuso recurso de apelación ante la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble (art. 40, Dec. 2080/80, v. fojas 46/50).

En primer lugar, y dado que el registrador indicó que las manifestaciones relativas a la caducidad de la hipoteca debieron ser volcadas en la escritura de compraventa, la recurrente preguntó a la señora Directora del Registro si la cuestión podía resolverse expidiendo una escritura aclaratoria donde se manifestara que el bien no tiene hipoteca vigente. Indicó que de ser así, se allanaba a la observación y se comprometía a realizar dicha medida.

En cuanto al fondo de la cuestión, sostuvo que la observación no tenía sustento jurídico ya que la registradora consideró que a la hipoteca en cuestión no la afecta el tiempo y no caducaba con fundamento en una opinión socio-moral no tenida en cuenta por la ley ni por ningún fallo jurisprudencial. Por ello, entendió que no puede válidamente sostenerse que -por la función social del acreedor- el instituto de caducidad merece un tratamiento diferente del que prevé la ley.

En este sentido dijo que sostener sin límite de tiempo la existencia de un gravamen sobre un bien inmueble debería tener origen en un plexo normativo (ley de fondo, ley del Banco Provincia de Buenos Aires, alguna otra ley o





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

jurisprudencia reiterada y pacífica). Así, sostuvo que el expediente N°655 -al que hizo referencia la registradora- es un poupurri de casos y dictámenes útiles para el uso interno del Registro de la Propiedad Inmueble pero no contiene presentación alguna ni resolución sobre un caso determinado de similitud al presente.

Indicó que nunca en su Carta Orgánica el Banco de la Provincia de Buenos Aires mantiene la no caducidad de sus hipotecas. Por el contrario, el artículo 58 sostiene que "*la hipoteca y su inscripción en el Registro de Hipotecas conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato*"; nunca dice que las hipotecas no caducan. Además, no se señala que el fin de ese Banco es cumplir una función social (lo que, sostuvo, tampoco justificaría en términos jurídicos que las hipotecas no caducarán).

Agregó que los plazos contractuales previstos en los contratos de mutuo con garantía hipotecaria N°4 y N°5, que originó el asiento registral cuestionado, estaban holgadamente vencidos y que las partes que intervinieron en esos actos habían establecido en la cláusula décimo quinta que el Banco acreedor quedaba facultado para solicitar la reinscripción de la hipoteca cuando lo estimara conveniente, sin necesidad de nueva escritura o intervención jurídica.

Finalmente, coincidió con la registradora en cuanto a que no es materia de debate en estos autos la aplicación de la D.T.R. 12/2021. Por ello, concluyó que correspondía aplicar al caso el plazo de caducidad de 20 años prescripto por el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, pues así se estableció en los contratos de Mutuo con Garantía hipotecaria, la Carta Orgánica del Banco Provincia, la ley 17.801 y no existen usos ni costumbres ni jurisprudencia que consideren lo contrario.

La Directora del Registro de la Propiedad Inmueble rechazó el recurso interpuesto y, en consecuencia, ratificó la observación formulada por la registradora al documento N°E00065265.

En lo que respecta al allanamiento referido por la escribana, señaló que si bien el registrador hizo mención a que la profesional no había calificado debidamente la situación en la escritura, en ningún momento manifestó que, de haberlo hecho, se hubiera subsanado la observación, sino que entendió que debió haberse resaltado la no vigencia de la hipoteca que sostuvo la escribana.

En esa oportunidad, sostuvo la funcionaria que el artículo 36 de la ley 17.801 manifiesta la forma en la que deben instrumentarse las cancelaciones de ~~hipotecas y anotaciones~~. Dijo que allí se encuentra previsto que "se cancelarán



con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley. Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos...".

Asimismo, destacó que el artículo 58 de la Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires expresa que "la hipoteca y su inscripción en el Registro de Hipotecas conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato de acuerdo al artículo 69 de la ley Nacional N°1804". Y, a su vez, el artículo 60 de ese cuerpo normativo afirma que "el deudor no podrá transferir el inmueble hipotecado mientras el Banco no haya aceptado el nuevo deudor, sin cuyo requisito no se libera de las obligaciones contraídas en el contrato de préstamo. El respectivo testimonio de traspaso de dominio debe depositarse en el Banco dentro de los treinta días siguientes a la fecha de aceptación y hasta su entrega, el deudor primitivo no queda desligado de su obligación" (ver fojas 53)

En base a ello, consideró que los asientos hipotecarios donde aparezca el Banco de la Provincia de Buenos Aires como acreedor no caducan en el plazo de ley sino que conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato. Y, en este punto, resaltó que no puede el registrador calificar plazos contractuales ni suplir la manifestación por parte del acreedor. Por ello, independientemente que los plazos contractuales estén vencidos es el titular del derecho (acreedor) quien podría rogar la caducidad del asiento registral.

Refirió que la solución del registrador se ajusta a derecho pues la D.T.R. 3/2010 precisa que "a partir del 23 de noviembre próximo, en todos los casos en que se solicite caducidad de asientos hipotecarios cuyos acreedores sean personas jurídicas o instituciones que reúnan características similares a los casos de excepción al plazo de caducidad de 20 años previstos por el art. 37 de la Ley 17.801 y los arts. 3.151 y 3.197 del Cód. Civil, se deberá dar intervención a la Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo, quien, al hacerlo, dejará constancia de ello en el Expediente de Sec. N° 655/02, y dictará la resolución que corresponda en cada caso, agregando los antecedentes respectivos". Que en base a ello, en el marco del expediente n°655/02 que tramita por ante el Registro se analizaron los distintos casos referidos a la caducidad de hipotecas en relación a distintos organismos afines al caso.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Así, sostuvo la señora Directora que por las características del Banco de la Provincia de Buenos Aires en materia de créditos hipotecarios y el rol que ocupa la entidad en nuestra sociedad no se encuentran reunidas las condiciones para determinar que, en el caso, los efectos de la inscripción registral de la hipoteca no se encuentran vigentes.

Finalmente, destacó que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires adoptó similar criterio a través de la D.T.R. N°14/2005 que en su artículo 3 (Texto según [D.T.R. 16/2017](#)) afirma que "quedan excluidas de la presente las hipotecas constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires y Banco de la Nación Argentina, que serán consideradas vigentes hasta la registración de su cancelación".

Por ello, desestimó el recurso articulado.

Contra esta decisión, planteó la escribana la apelación que se encuentra a estudio.

II-1 Tal como se advierte de la síntesis efectuada, la observación del Registro de la Propiedad Inmueble que cuestionó la escribana Cascales, se suscitó en el marco del proceso de inscripción de la compraventa del inmueble de la calle Guatemala XXXX/XX -matrícula 18-13026/58- realizada por "Hener S.A." -vendedor- a la señora Dora Luján León -compradora- (Escritura N°9, Folio 23).

En dicho instrumento la escribana interviniente indicó que "*con los certificados despachados por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 17 y 16 de enero de 2023, bajo los números E00022905C2023 y E00023016C2023 de constancias de dominio e inhibiciones respectivamente, que se agregan al presente, se justifica: que por el nombre de la parte vendedora no se registran anotadas inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes; y que el bien descripto cuyo dominio consta inscripto en la forma relacionada no reconoce embargos, hipotecas, ni ningún otro derecho real, doy fe*" (ver fs. 2/2vta., renglones 23/29).

Como se relató en el punto II, el Registro de la Propiedad Inmueble observó la inscripción. Sostuvo que existía una hipoteca vigente inscripta a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires (escritura n°4 del 22 de enero de 1996) por lo que para la toma de razón era necesaria la cancelación del gravamen registrado el 23 de enero de 1996 (presentación n°12647).



La escribana cuestionó la observación. En el recurso a estudio sostuvo que se confunde el instituto de la cancelación (art. 36, ley 17.801) con el de la caducidad registral (art. 37, ley 17.801).

Señaló que la Carta Orgánica del Banco Provincia de Buenos Aires -ley especial aplicable al caso- establece que la hipoteca y su inscripción conservan su eficacia legal durante la vigencia del contrato. En el caso, dijo, no se trata de aplicar la prescripción -que hace al derecho garantizado y sus accesorios- sino que se refiere exclusivamente a la inscripción de la hipoteca que sólo extingue el derecho de hacer oponible la misma a terceros. Por lo tanto, entendió que la caducidad pretendida tiene como único objetivo y efecto dejar de publicitar el gravamen que probablemente haya fenecido pero cuya extinción nadie se preocupó en hacer saber.

Asimismo, destacó que en el expediente interno del Registro de la Propiedad Inmueble N°655/02 se encuentra agregado un dictamen del Director de Interpretación Normativa y Procedimiento Normativo que dice que "los asientos hipotecarios donde aparezca el Banco de la Provincia de Buenos Aires como acreedor conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato, por lo que no caducan por el plazo establecido por el artículo 3151 (hoy 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación)" (v. fojas 108). O sea, concluyó la escribana, que a *contrario sensu* caducan y no conservan su eficacia legal si el contrato no está vigente, que es el caso a estudio donde han transcurrido los 20 años del plazo legal de inscripción y también los que corresponden a la vigencia del contrato. En síntesis, alegó que los plazos contractuales y registrales están totalmente vencidos, lo que ni el registrador ni la Directora tuvo en cuenta, sino que ignoraron las escrituras aportadas que dan cuenta que el crédito no está vigente.

Con relación a la D.T.R. 3/10 dijo que la norma sería aplicable al instituto de la cancelación y no de la caducidad, que opera de pleno derecho.

Adujo que no corresponde una preferencia al acreedor en desmedro del deudor ya que aquél tenía la posibilidad de inscribir las veces que quisiera la garantía hipotecaria y no lo hizo.

Así, manifestó que la norma aplicable no es la cancelación sino la caducidad, aun cuando se acepte que ésta pueda operar con un plazo de excepción -vencimiento contractual- que también está cumplido.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Finalmente, en cuanto a lo señalado por la Directora respecto a que no era de su competencia calificar los plazos contractuales, sostuvo que se confunde nuevamente la cancelación con la caducidad donde, el deber del registrador solo es de verificación.

En síntesis, recalcó que en este caso estamos ante un supuesto de caducidad del asiento registral y que, habiendo transcurrido el tiempo que la ley prevé, corresponde proceder sin más a la inscripción de la compraventa.

II-2. Para el estudio de la cuestión, es preciso distinguir a la caducidad de la cancelación registral, en tanto la segunda debe ser rogada señalándose la naturaleza del acto y demás requisitos que impone la ley, mientras que la primera se concreta por el transcurso del plazo legal establecido en el código. De tales conceptos surge que la caducidad del asiento registral no implica la extinción del crédito garantizado con la hipoteca, que subsiste hasta su extinción, por lo que resulta posible de ser ejecutada bajo las reglas y procedimiento propios del derecho común (v. esta Sala en "Roggiano, Norberto Oscar c/ Federico, Juan Héctor y otro s/ ejecución hipotecaria" del 30 de junio de 2022).

Así, la cancelación de la hipoteca puede realizarse conforme lo prevé el art. 2204, del Código Civil y Comercial de la Nación, por su titular o por el Juez, en los casos que menciona esa norma. Por otro lado, la caducidad de la inscripción implica la desaparición de la anotación registral, sin perjuicio de la subsistencia extraregistral de la obligación.

Es decir que la hipoteca cancelada está extinguida registral y extraregistralmente. Por el contrario, la hipoteca a la que se refiere una inscripción caduca subsiste, aunque como hipoteca no inscripta. Como menciona Highton de Nolasco, la caducidad de la hipoteca no se vincula con la existencia de la hipoteca, la cual puede subsistir extraregistralmente (cfr. Highton, Elena I. en "Juicio Hipotecario", T°2, pág. 628).

En los términos en los que quedó trabada la contienda, se observa que, contrariamente a lo que señala la recurrente, la decisión de la Directora del Registro no confundió la caducidad registral con la cancelación, sino que, en una interpretación normativa, sostuvo que la inscripción registral de la hipoteca constituida a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires no caducaba por el paso del tiempo, sino que conservaba su eficacia legal durante la vigencia del contrato.



Entonces, para decidir la cuestión, lo que debe determinarse es si existe alguna ley especial -tal como lo entendió el Registro- que constituya una excepción al principio general que regula la caducidad de la inscripción registral de la hipoteca (artículo 2210 del Código Civil y Comercial).

II-3. Como es sabido, el Decreto 2080/1980 establece, entre las funciones del Director General del Registro de la Propiedad Inmueble, la de resolver las cuestiones que se promuevan por aplicación o interpretación de las normas legales y reglamentarias a que debe ajustarse el propio organismo (artículo 167, Dec. 2080/1980, según Decreto 466/99).

Para ello -dice la norma- el Director posee facultades para adoptar las medidas relativas a situaciones no reguladas en el Reglamento para mejor funcionamiento del Organismo. Así, el artículo 173 prevé que en cumplimiento de sus funciones dictará: (i) disposiciones técnico-registrales para regular, con carácter general, las situaciones no previstas en el reglamento y las que se hubieren delegado a dicha regulación (art.174); (ii) resoluciones, que serán las que se dicten como consecuencia del procedimiento establecido en el Capítulo X del Título Primero (recursos); (iii) disposiciones administrativas que están dirigidas a regular el funcionamiento de los servicios de apoyo a la entidad registral y (iv) órdenes de servicio que serán las instrucciones dadas al personal para facilitar la interpretación y aplicación de las normas de jerarquía superior.

Puede así advertirse que la Resolución de fojas 52/54 se dictó en ejercicio de las funciones que la ley le encomendó a quien ejerce la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble.

En esta línea, corresponderá decidir si la interpretación realizada por la señora Directora del Registro referido al mantener la observación efectuada por la registradora, resultó ajustada a derecho.

II-4. Al respecto, es preciso señalar que el artículo 37 de la ley 17.801 estipula que "caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan las leyes especiales: a) la inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare...".

En esta línea, el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, en su redacción original, previó que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el plazo de 20 años, si antes no se renueva. Luego, la ley 27.271 (B.O 15/9/2016) lo amplió a 35 años. Es decir que, el principio general previsto





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

normativamente para la caducidad de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad Inmueble es de 20 o 35 años, según el caso. Así, una vez transcurrido ese plazo, el asiento queda, automáticamente, sin ningún valor.

Empero, el artículo 37 de la ley 17.801, acorde se transcribió antes, prevé la posibilidad que se establezcan otros plazos a través de leyes especiales. Por ende, incorpora potenciales excepciones al principio general contenido en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En este punto, la ley 15.283 (B.O. 23/6/1960) estableció que "las disposiciones establecidas para las operaciones de crédito real con garantía hipotecaria del Banco Hipotecario Nacional, en lo que refiere a los privilegios y ejecución especial consignados en la Ley Orgánica de dicha institución, como así también las que se establezcan en el futuro al respecto, alcanzarán a los Bancos provinciales, oficiales o mixtos, que realicen operaciones similares".

Entre las prerrogativas con las que contaba el entonces Banco Hipotecario Nacional, el artículo 46 de la ley Nacional 1804/1886 preveía que "los efectos del registro de hipoteca, durarán hasta la extinción de la obligación, no obstante lo dispuesto al respecto por el Código Civil". Todas las reformas realizadas a la Carta Orgánica de esa institución mantuvieron esa disposición que establecía un régimen especial respecto a la inscripción de las hipotecas (art. 47 del Dec. Ley 13128/1957, art. 37 de la ley 22.232/1980, art.36 del Dec. 540/93).

Es decir que se contempló una excepción al plazo genérico de la caducidad registral previsto en el artículo artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación al conservar la vigencia de la inscripción hasta la extinción de la obligación.

Conforme lo dispuesto por la ley nacional 15.283/1960, ese privilegio se extendió a los Bancos Provinciales Oficiales o Mixtos que realicen operaciones de créditos garantizados con hipoteca, entre que se encuentra el Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Y si bien no se desconoce que dicha entidad se privatizó en el año 1997, transformándose en una sociedad anónima (ley 24.855), lo cierto es que, en el caso, la obligación garantizada con la hipoteca inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 23 de enero de 1996 (presentación nº12647) se efectuó el 22 de enero de 1996 (Esc. N°4), es decir, con anterioridad a la transformación enunciada.



Además, la Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires- también contempla la excepción al plazo genérico de la caducidad registral -ley 9434/1986-.

Esa norma local prevé en su artículo 58 que "La hipoteca y su inscripción en el Registro de Hipotecas conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato de acuerdo con el artículo 69 de la ley 1804. No obstante el Banco tiene la facultad de pedir directamente y cuantas veces lo estime necesario la renovación de la inscripción, lo que se efectuará por el Registro de Hipotecas a la sola presentación por el Banco de un testimonio de la escritura originaria del préstamo".

Así, se advierte que, desde los orígenes, que los legisladores han establecido esquema legal tuitivo a favor de determinadas entidades bancarias oficiales por su finalidad social.

Por ello, se entiende que es correcta la observación del Registro ya que los plazos contractuales, aunque pudieren en el caso estar vencidos, se rigen por el Código Civil y Comercial de la Nación, otras leyes aplicables o pueden pactarse en contratos privados, por lo que, su valoración, excede a la función registradora.

No modifica esa conclusión el hecho de que la Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires y la cláusula décimo quinta del contrato de mutuo con garantía hipotecaria facultaran al acreedor a solicitar la reinscripción de la hipoteca cuando lo estimara conveniente. Es que esa prerrogativa -que podría ser ejercida por el acreedor cuando lo estimara pertinente- no podría ir en desmedro del plazo que la ley especial otorga (cfr. ley nacional 15.283).

En esta inteligencia, debe concluirse que en virtud de lo dispuesto por la ley 15.283, -en el mismo sentido que lo dispone el artículo 58 de la ley 9434 /1986-, siendo el acreedor Banco de la Provincia de Buenos Aires para dejar sin efecto la inscripción registral, será necesario constatar la extinción de la obligación. Tal gestión deberá concretarse en forma extrajudicial o, en caso, recurrir a la Justicia para hacer valer sus derechos.

II-5. En este sentido, el 10 de noviembre de 2010 el Registro de la Propiedad Inmueble dictó la D.T.R. 3/10 que se publicó en el Boletín Oficial el día 17 de noviembre de 2010. Como se dijo, la señora Directora del Registro remitió a las constancias y resoluciones incorporadas a dicho expediente n°655/02 para fundar la resolución cuestionada.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

En dicha disposición se estipuló que "a partir del 23 de noviembre próximo [2010], en todos los casos en que se solicite caducidad de asientos hipotecarios cuyos acreedores sean personas jurídicas o instituciones que reúnan características similares a los casos de excepción al plazo de caducidad de 20 años previstos por el artículo 37 de la Ley 17.801 y los artículos. 3151 y 3197 del Código Civil, se deberá dar intervención a la Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo, quien, al hacerlo, dejará constancia de ello en el Expediente de Secretaría N°655/02, y dictará la resolución que corresponda en cada caso, agregando los antecedentes respectivos".

Esa decisión se dictó con el objetivo de "arbitrar las medidas conducentes a eliminar la incertidumbre que se genera respecto de la anotación de hipotecas de las que son acreedores instituciones de claro contenido social, mutualista o de carácter oficial, incertidumbre que puede generar dudas o inseguridades a los agentes encargados de la labor registral y la carencia de información cierta sobre las características de las instituciones acreedoras ya mencionadas" (ver considerandos de la [DTR 3/2010](#)). Ello, pues existían algunas disposiciones especiales -Decreto-Ley 14.535/44 y 13.128/57 y Leyes 12.643 y 14.398- que modificaban el principio general y común al que se encuentra sometido todo gravamen hipotecario.

Fue así que, en el marco de ese expediente administrativo N°655/02 -que se acompañó en formato digital *ad effectum videndi* ([ver aquí](#))-, el 2 de julio de 2014 el entonces Director de Interpretación Normativa y Proceso Recursivo del registro elevó al Director General del Registro un dictamen concluyendo que "los asientos hipotecarios donde aparezca el Banco de la Provincia de Buenos Aires como acreedor, conservan su eficacia legal durante el tiempo de vigencia del contrato, por lo que no caducan en el plazo establecido por el artículo 3151 del Código Civil (hoy 2210, CCCN)".

Lo cierto es que estas actuaciones apuntan -en ejercicio de las funciones encomendadas por el Decreto 2080/1980- a reconocer y sistematizar los distintos supuestos en donde las leyes especiales contemplan excepciones al principio general que prevé el artículo 2210 del Código Civil y Comercial.

Ello, sin perjuicio, claro está de que las partes puedan -tal como ocurrió en el caso- someter la decisión administrativa a la que se arribara a la revisión jurisdiccional, pues son los jueces los interpretes finales de las normas (arts. 116, CN).



Sólo cabe agregar que en igual sentido resolvió la Corte Suprema de Justicia de la Nación en un precedente que involucraba al Banco de la Nación Argentina (Fallos FTU 71004350/1998/1/RH1 Banco de la Nación Argentina c/ Unzain, Henrri Manuel y otra s/ ejecución hipotecaria del [3 de diciembre de 2020](#)). Allí, el Máximo Tribunal destacó que la excepción a la solución prevista en el artículos 3151 y 3197 del Código Civil entonces vigentes, contenidas en la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina (ley especial 21.799) no resulta contraria a principios de orden público (ver. Considerando 5º).

En consecuencia, y por los argumentos hasta aquí señalados se rechaza el recurso de apelación deducido y se confirma la resolución dictada por la señora Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad.

III- Por tales consideraciones, el Tribunal **RESUELVE:** Confirmar la resolución de fojas 52/54 dictada por la señora Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital.

Regístrese de conformidad con lo establecido con los arts. 1 de la ley 26.856, 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese a las partes por Secretaría. Cumplido ello, devuélvase vía DEOX al R.P.I.

La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por los arts. 164, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido.

Se deja constancia que la Vocalía N° 32 se encuentra vacante. Fdo.
SILVIA PATRICIA BERMEJO - LORENA FERNANDA MAGGIO.

