



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Subsecretaría de Asuntos Registrales*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 20 /2016**

Buenos Aires, 22 de septiembre de 2016

**VISTO** que el 15 de septiembre de 2016 entró en vigencia la Ley 27271, que exceptúa de su aplicación lo dispuesto por los artículos 7° y 10° de la Ley 23928 y modifica el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1° de la Ley 27271 crea los instrumentos de ahorro, préstamos e inversión denominados "Unidades de Vivienda" (UVIs) entre los que se encuentran los préstamos hipotecarios -artículo 2 inc. c)- de la referida normativa.

Que el artículo 21° exceptúa de su aplicación los artículos 7° y 10° de la ley 23928, que expresamente prohíben la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, incluyendo expresamente la aplicación de dicha cláusula a las operaciones crediticias garantizadas con hipoteca arriba mencionadas.

Que el artículo 24° reemplaza el texto del artículo 2210 del CCyC estableciendo que los efectos del registro de hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del CCyC en cuanto a la aplicación de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, debe interpretarse que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca resulta ser una consecuencia no agotada en el tiempo correspondiendo entonces aplicar a tales efectos el plazo establecido en la nueva normativa.

Que, en mérito a ello es menester adoptar las medidas registrales conducentes a una inmediata aplicación de la Ley 27271, más aun cuando el mismo texto legal en su artículo 22° impone el deber registral de asentar y publicitar la cláusula de actualización prevista en el artículo 6°.

Que la presente disposición técnico registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a, y 174 del decreto 2080/80 –T.O. s/Dto. 466/1999.

Por ello,

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

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º.** Cuando se ruego la toma de razón de documentos portantes de derecho real de hipoteca, cuyos importes cubiertos por la garantía se encuentren sujetos a la cláusula de actualización a que hace referencia el artículo 6º de la Ley 27271 se dejará expresa constancia en el asiento de tal circunstancia.

**ARTÍCULO 2º.** Las certificaciones que se expidan respecto de los asientos de gravámenes producidos en la forma señalada en el artículo precedente, reflejarán la existencia de la cláusula de actualización antes mencionada.

**ARTÍCULO 3º.** 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 27271.

**ARTÍCULO 4º.** Las inscripciones cuyo plazo de caducidad hubiere operado antes del 15 de Septiembre de 2016, se considerarán como tales y sin efecto alguno.

**ARTÍCULO 5º.** Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

**ARTÍCULO 6º.** Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.

Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

LA PLATA, 12 de octubre de 2016.- VISTO las Leyes N° 25827 y N° 27271, y CONSIDERANDO: Que la comunicación "A 6069" del Banco Central de la República Argentina de fecha 16 de septiembre del corriente modifica la comunicación "A 5945", en lo atinente a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25827 (UVA); Que la Ley N° 27271, en su artículo 1°, crea instrumentos de ahorros, préstamo e inversión denominados Unidades de Vivienda (UVIs); Que entre los instrumentos denominados en UVIs se encuentran los créditos hipotecarios; Que de acuerdo a lo que prescribe el artículo 22, al momento de inscribir los gravámenes, el Registro deberá dejar constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 6°, debiendo por tanto adecuar el asiento respectivo al imperativo legal; Que por tanto los efectos contra terceros serán tanto por la suma inicial de la deuda con más la que corresponda adicionar como consecuencia de la aplicación de la cláusula del artículo 6°; Que en consecuencia, ambas leyes habilitan cláusulas de actualización del monto hipotecario con efectos similares; Que por otro lado, el artículo 24 de la Ley 27271 reemplaza el texto del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo como nuevo plazo de duración de la inscripción de la hipoteca el de treinta y cinco (35) años; Que resulta necesario modificar el artículo 1° de la Disposición Técnico Registral N° 14/2005 conforme al plazo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación; Que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, de conformidad a las prescripciones legales que emanan del artículo 7° del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a la eficacia temporal de las leyes en relación a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes; Que por lo expuesto, el nuevo plazo establecido para la inscripción de las hipotecas debe aplicarse a tales efectos, afectando todas aquellas relaciones jurídicas que se encuentren vigentes en su registración al 15 de septiembre de 2016, con excepción de los gravámenes hipotecarios a favor de los organismos que cuenten con regímenes de caducidad diferentes; Que la presente Disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 52 del Decreto Ley N° 11643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5479/65; Por ello, LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONE

**ARTÍCULO 1°.** Cuando se registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentada en el marco de la Ley N° 25827 y comunicación "A 6069" del Banco Central de la República Argentina, deberá dejarse constancia en el asiento correspondiente que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" (UVA). El asiento registral se practicará conforme al siguiente modelo: Ministerio de Economía | Subsecretaría de Coordinación Económica Dirección Provincial del Registro de la Propiedad b) GRAVAMENES, RESTRIC. E INTERDIC. ASIENTO 1 -----

----- HIPOTECA ----- Por  
 ----- a/f. de  
 ----- Sujeto a las Unidades de Valor  
 Adquisitivo actualizables por "CER"- Ley 25.827 (UVA).----- Escrit.Nro.  
 .... del ..... Escrib. .... Reg.....(...). FS -----  
 Present.nro..... del ----- **ARTÍCULO 2°.** Cuando se  
 registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentada en el marco de  
 la Ley N° 27271, deberá dejarse constancia en el asiento correspondiente que los importes  
 cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 6° de la  
 Ley N° 27271. El asiento registral se practicará conforme al siguiente modelo: b) GRAVAMENES,  
 RESTRIC. E INTERDIC. ASIENTO 1 -----

HIPOTECA ----- Por -----  
 ----- a/f. de -----  
 ----- Sujeto a Cláusula de Actualización del artículo 6° de la Ley 27271 (UVIs).-----  
 ----- Escrit.Nro. .... del ..... Escrib. .... Reg.....(...). FS  
 ----- Present.nro..... del -----

**ARTÍCULO 3°.** Los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de  
 septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el artículo  
 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación. **ARTÍCULO 4°.** Las inscripciones hipotecarias que  
 hubieren caducado con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, se considerarán sin efecto  
 alguno. **ARTÍCULO 5°.** Sustituir el artículo 1° de la Disposición Técnica Registral N° 14/2005 el que  
 quedará redactado de la siguiente forma: "Serán exceptuadas del plazo establecido en el artículo

2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, las hipotecas registradas, constituidas a favor de Organismos nacionales o provinciales, que tuvieran normada tal excepción en una ley de fondo, siempre y cuando el acogimiento a dicho régimen surgiera del contrato hipotecario y hubiere sido expresamente rogado, independientemente de la calidad de acreedor hipotecario". ARTÍCULO 6°. Derogar la Disposición Técnica Registral N° 37/1968. ARTÍCULO 7°. Registrar como Disposición Técnica Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría de Coordinación Económica. Poner en conocimiento del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios Profesionales interesados. Poner en conocimiento de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA). Cumplido, archivar. DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 017.- MARÍA DE LA PAZ DESSY ABOGADA Directora Provincial Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

**Provincia de Corrientes**



**Ministerio de Hacienda y Finanzas**

**Registro de la Propiedad Inmueble**

**3 de Abril y Mendoza**

**3400 – Corrientes**

**DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N°**

**Corrientes, DE NOVIEMBRE DE 2016.**

**VISTO:**

La sanción de la Ley N°27271 el 1° de Septiembre de 2016, cuya vigencia comenzó a regir a partir del 15 de Septiembre de 2016, que exceptúa de su aplicación lo dispuesto por los artículos 7° y 10° de la Ley 23928 y modifica el artículo 2210° del Código Civil y Comercial de la Nación y la comunicación “A 6069” del Banco Central de la República Argentina de fecha 16 de Septiembre de 2016, y

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1° de la Ley 27271 crea los instrumentos de ahorro, préstamos e inversión denominados “Unidades de Vivienda” (UVIS) entre los que se encuentran los préstamos hipotecarios (art. 2° inc. c) de dicha normativa y el artículo 6° de la misma ley establece cláusula de actualización aplicable en estos casos.

Que, el art. 21° de la Ley de cita exceptúa de su aplicación los artículos 7° y 10° de la Ley 23928, que expresamente prohíben la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, incluyendo expresamente la aplicación de dicha cláusula a las operaciones crediticias garantizadas con hipoteca conforme lo relacionado ut-supra.

Que, en el mismo sentido la comunicación “A 6069” del Banco Central de la República Argentina de fecha 16 de Septiembre del corriente modifica la comunicación “A 5945”, en lo atinente a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER”, Ley 25827 (UVA).

Que, ambas normativas habilitan cláusulas de actualización del monto de la garantía de manera análoga y por tanto corresponde a los efectos registrables, brindar idéntico tratamiento a las hipotecas que se presenten a registración.

Que, atento a ello cuando se registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentado en el marco de las leyes 25827, 27271 y comunicaciones del Banco Central de la República Argentina A5945 y A6069 y siempre que fuese expresamente rogado, deberá dejarse constancia en el asiento registral correspondiente que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por CER (UVA) o a las Unidades de Valor de Vivienda actualizables según el artículo 6° de la Ley 27271 (UVI) .

Que, asimismo el artículo 24° de la Ley 27.271 reemplaza el artículo 2210° del Código Civil y Comercial ampliando los efectos de la inscripción de la Hipoteca a treinta y cinco (35) años.

Que, históricamente la constitución de hipotecas con plazos extensos fue a favor de entidades oficiales amparadas en regímenes de excepción, que el plazo de 20 años resulta ya un plazo por demás extenso teniendo en cuenta que el acreedor hipotecario cuenta con el derecho de reinscribir la hipoteca.

Que, en el año 1969 la Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble con motivo de extenderse el plazo en ese entonces de diez años a veinte años por la Ley 17.711, advertía que plazos de tal magnitud tornaba crítica la operatoria de los registros y que en numerosos casos una hipoteca termina siendo reconocida y aceptada por los nuevos adquirentes del dominio ante la imposibilidad de obtener su cancelación voluntaria o judicial.

Que, por ello que es necesario fijar criterio en relación al momento en que se torna aplicable la Ley 27.271.

Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 7° del Código Civil y Comercial las leyes no son retroactivas sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.

Que, de la lectura de la Ley 27.271 no surge una disposición expresa que constituya una excepción al principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo 7° del Código Civil y Comercial.

Que, las normas que regulan los derechos reales son de orden público, por lo que la entrada en vigencia de la Ley 27.271 no puede ser fundamento legal a la violación de las normas vigentes al momento de su constitución y que deben considerarse tramos cumplidos de la situación jurídica e integra la noción consumo jurídico tanto en relación a las partes como en relación a terceros.

Que, por todo lo expuesto se resuelve que los efectos de la inscripción de la hipoteca como así también sus reinscripciones, se conservarán por el plazo de treinta y cinco (35) años, para aquellas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271, manteniéndose la vigencia del plazo de veinte (20) años respecto a las constituidas con anterioridad.

Que, en el mismo sentido en ambos casos, se ha expedido la LIII Reunión Nacional de Directores De Registros De La Propiedad Inmueble reunida en la Ciudad de Paraná Entre Ríos del 12 al 14 de Octubre de 2016.

Por ello, en uso de las facultades que le confiere la Ley, Art.80 81° Inc. a) de la Ley N° 4298 y concordante Ley 17.801.

## **LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **DISPONE :**

**Art. 1°:** Cuando se registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentado en el marco de las leyes 25827, 27271 y comunicaciones del Banco Central de la República Argentina A5945 y A6069 y siempre que fuese expresamente rogado, deberá dejarse constancia en el asiento registral correspondiente que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por CER (UVA) o a las Unidades de Valor de Vivienda actualizables según el artículo 6° de la Ley 27271 (UVI) .

**Art. 2°:** Los efectos de la inscripción de la hipoteca como así también sus reinscripciones, se conservarán por el plazo de treinta y cinco (35) años, para aquellas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271, manteniéndose la vigencia del plazo de veinte (20) años respecto a las constituidas con anterioridad.

**Art. 3°.- CUMPLASE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVASE.**