

Hipoteca – Especialidad en cuanto al crédito – Duración de la inscripción

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL CONJUNTA N° 10

Rosario, 28 de Septiembre de 2016.

VISTOS:

La sanción de la ley 27.271 el 1º de septiembre de 2016, que crea el “*Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda*” a través de los instrumentos denominados Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas; y

CONSIDERANDO QUE:

La norma se inspira y establece modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde agosto de 2015, autorizando al Poder Ejecutivo Nacional a la creación de fideicomisos financieros, destinados a la obtención de fondos, con la única finalidad de otorgar préstamos hipotecarios UVIs.

Los cambios en el Código Civil versan sobre los derechos reales de garantía, y en ese sentido se reemplaza el artículo 2189 del CCCN, que originariamente establecía que el monto de la garantía o gravamen “debe estimarse en dinero”, y que la especialidad quedaba cumplida “con la expresión del monto máximo del gravamen”.

En su anterior redacción, el artículo 2189 permitía que el crédito pudiera estar individualizado “en todos los elementos desde el origen o nacer posteriormente; más en todos los casos, el gravamen constituía el máximo de la garantía real por todo concepto, de modo que cualquier suma excedente era quirografaria, sea por capital, intereses, costas, multas, u otros conceptos”.

El nuevo texto aclara, respecto de la **especialidad en cuanto al crédito**, que en la constitución de los derechos reales de garantía **“debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa”**; precisando además, que el **monto de la garantía “debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito”**.

Con la presente modificación, se considerará satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito “si la garantía se constituye en seguridad de créditos indeterminados, sea que su causa exista al tiempo de su constitución o posteriormente, siempre que el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto, de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años”.



Además, extiende el valor de la inscripción de la hipoteca, al modificar el texto del artículo 2210, que en su anterior redacción establecía que los efectos del registro de la hipoteca “se conservan por el término de veinte años, si antes no se renueva”; **ahora el plazo pasa a ser de treinta y cinco años.**

En relación al procedimiento registral conforme la interpretación del artículo 7 del CCCN, esta Dirección Provincial del Registro General y Dirección General del Registro General Rosario disponen que la nueva redacción de los artículos 2189 y 2210 del CCCN, se aplicarán a las hipotecas constituidas a partir de la sanción de la ley 27.271, publicación efectuada en el boletín oficial el día 15 de septiembre de 2016; es decir, las hipotecas constituida antes de la sanción de la ley 27.271 conservarán el plazo de vigencia registral de veinte (20) años dispuestos en la anterior redacción.

El artículo 22 de la ley 27.271 reza: “Si se tratare de hipotecas a constituirse para garantizar obligaciones en la presente ley, el requisito de especialidad en cuanto al crédito se considerará cumplido, individualizando el crédito garantizado e indicándose los sujetos, el objeto del crédito y la causa. **Los Registros de la Propiedad Inmueble inscribirán los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 6º, recaudos que deberán contener las certificaciones que al respecto se expidan por los indicados registros.** Las hipotecas celebradas con arreglo a lo determinado en la presente ley, **cumplida la inscripción en el Registro respectivo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, tendrán efectos contra terceros interesados y de buena fe, no sólo por la cantidad cierta inicial de la deuda, sino por la que corresponda adicionar como consecuencia de la cláusula prevista en el artículo 6º, con más los intereses que se adeudaren, y los daños y costas posteriores que provoque el incumplimiento...**”; mientras que el artículo 6 del mismo cuerpo legal, refiere al valor inicial de la UVIs y la forma de determinarla.

Por último, resulta de fundamental importancia lo prescripto en el artículo 13 de la citada ley 27.271 al referirse a la manda fiduciaria del fideicomiso, que tendrá como objetivo “propender a que la extensión de los créditos hipotecarios que se otorguen alcancen los treinta y cinco (35) años, respecto del plazo de cumplimiento”; todo lo cual, resulta ser suficientemente trascendente para disponer un tratamiento registral diferente respecto de aquellas constituciones hipotecarias nacidas bajo el amparo de la legislación anterior, por cuanto el objetivo perseguido por la elongación del plazo de vigencia registral de la garantía hipotecaria contiene una causal que debe ser tenida muy en cuenta para las hipotecas nacidas a partir de la vigencia de la ley base de la presente disposición.

Por ello y lo normado en los artículos 75, 76 (inc. 1º y 3º) de la ley registral provincial N° 6435, y concordante ley nacional N° 17801:



EL SEÑOR SUBSECRETARIO DE ASUNTOS REGISTRALES DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, EL SEÑOR DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO Y LA SEÑORA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO GENERAL SANTA FE

DISPONEN:

1º.- Se procederá a la registración de las hipotecas conforme lo dispuesto en el artículo 2189, debiendo el calificador verificar en el documento hipotecario el cumplimiento de las siguientes pautas: **a)** individualización del crédito garantizado, sujetos, objeto y causa, y **b)** monto de la garantía, que debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito. De no cumplimentarse con dicha requisitoria, se practicará inscripción provisional por el término de 180 días (conf. art. 14 inc. 2º ley 6435 y conc. art. 9 inc. b ley 17.801), correspondiendo que el documento ingrese nuevamente cumpliendo con la observación que se le hubiere formulado.

2º.- El plazo de duración de la inscripción registral atento lo dispuesto por el artículo 2210 se conservará por el plazo de treinta y cinco (35) años, aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271.

3º.- El calificador inscribirá los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización prevista en el artículo 6 del citado cuerpo legal; recaudo que deberá hacerse constar en las certificaciones que al respecto expida el Registro General.

4º.- Regístrese, notifíquese en diligencia con copia a las Jefaturas de las áreas competentes, comuníquese a los Colegios Profesionales, a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia y archívese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales Conjuntas.

FIRMADO: Dr. Matías E. Figueroa. Subsecretario de Asuntos Registrales
Dr. Miguel A. Luverá. Director General. Registro General Rosario
Dr. Graciela Giménez. Directora General. Registro General Santa Fe

