

NEUQUEN, 24 de octubre de 2016.-

RESOLUCION TÉCNICO REGISTRAL N° 4/16. HIPOTECAS. LEY 27.271. ASPECTOS REGISTRABLES. ESPECIALIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO. MODIFICACIÓN ART. 2189 CCyC. CLÁUSULAS DE ACTUALIZACION. COMUNICACIÓN A6069 DEL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. PLAZO DE CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS.: MODIFICACION ART. 2210 CCyC. -

VISTO:

Que la ley 27.721 en su artículo 1 crea instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados Unidades de Vivienda (UVIs) y en el artículo 6 establece cláusula de actualización aplicable a dichos instrumentos.

Que por Comunicación A6069 emitida por el BCRA de fecha 16 de septiembre de 2016 se sustituyen párrafos de la Comunicación A5945 de la misma entidad bancaria, en lo referente a las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) actualizables por CER, ley 25.827.

Que la ley 27.271 establece modificaciones en el Código Civil y Comercial, vigente desde el 1 de agosto de 2015. Fija en el artículo 22: “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 6°, 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 6°, con más los intereses que se adeudaren, y los daños y costas posteriores que provoque el incumplimiento.”

Que en su artículo 23 dispone: “Reemplácese el texto del artículo 2189 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: “Especialidad en cuanto al crédito: En la constitución de los derechos reales de garantía debe individualizarse el crédito garantizado,

indicándose los sujetos, el objeto y la causa.

El monto de la garantía debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito.

Se considera 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. La garantía subsiste no obstante el vencimiento del plazo en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia.”

Que en el artículo 24 establece: “Reemplácese el texto del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente: Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva.” y;

#### CONSIDERANDO:

Que tanto la ley 27.271 como la ley 25.827 y Comunicación A6069 del BCRA habilitan cláusulas de actualización del monto de la garantía de manera análoga, por lo tanto corresponde brindar idéntico tratamiento a las hipotecas que se presenten a registración.

Que de acuerdo a la interpretación del artículo 7 del CCyC, la nueva redacción de los artículos 2189 y 2210 se aplicarán a las hipotecas constituidas a partir de la sanción de la ley 27.271, que fuera publicada en el Boletín Oficial el 15 de septiembre de 2016, por lo que las hipotecas constituidas antes de dicha fecha conservarán los efectos de su registración por el término de veinte (20) años, tal lo dispuesto en la anterior redacción.

Que ésta Resolución Tecnico Registral se encuentra en un todo de acuerdo con las declaraciones emitidas por unanimidad en la LIII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, celebradas en Paraná, Entre Ríos, Octubre de 2.016.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESUELVE:

1°.- Cuando se registren un documento de constitución de garantía real de hipoteca instrumentada en el marco de la ley 25827 Comunicación del BCRA A5945 y A6069 y ley 27.271, y siempre que fuere expresamente rogado, deberá dejarse constancia en el asiento registral correspondiente que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a las Unidades de

Valos Adquisitivo actualizables por CER (UVA) o a las Unidades de Valos de Vivienda actualizables según artículo 6 Ley 27.271 (UVI).

2°.- Las certificaciones que se expidan respecto a los asientos de gravámenes inscriptos bajo las citadas normativas, deberán dejar constancia de la existencia de la cláusula de actualización referida. Su cumplimiento se hace efectivo cuando al emitirse el certificado se acompañe la copia del folio real del inmueble hipotecado.

2°.- Que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca 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.-

2°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos y a los Colegios de Abogados de toda la Provincia de Neuquén para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.