



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2025-Centenario de la Refinería YPF La Plata: Emblema de la Soberanía Energética Argentina

### Disposiciones Técnico Registrales

**Número:**

**Referencia:** EX-2025-00673234- -GDEBA-DTMECONGP

---

**VISTO** el expediente EX-2025-00673234- -GDEBA-DTMECONGP por el cual se propicia la derogación de la Disposición Técnico Registral N° 17/2016, la cual, entre otras cosas, establece que “los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años”, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Disposición Técnico Registral N° 17/2016 se dictó en virtud de lo dispuesto por la Comunicación "A" 6069 del Banco Central de la República Argentina, de fecha 16 de septiembre del año 2016, y de la sanción de la Ley N° 27.271;

Que la referida Comunicación modificó la Comunicación "A" 5945 en lo atinente a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley N° 25.827 (UVA);

Que la Ley N° 27.271 creó instrumentos de ahorros, préstamo e inversión denominados Unidades de Vivienda (UVIs), entre los cuales se encuentran los créditos hipotecarios;

Que el artículo 22 de la mentada norma dispone que al momento de inscribirse los gravámenes, los Registros de la Propiedad deberán dejar constancia de que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización prevista en el artículo 6°, debiendo

por tanto adecuar el asiento registral respectivo al imperativo legal;

Que por otra parte, el artículo 24 de la Ley N° 27.271 reemplazó el texto del artículo 2.210 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, en ese sentido, la Disposición Técnico Registral N° 17/2016 estableció que “los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016, se conservan por el término de treinta y cinco años (35) años, según lo dispuesto por el artículo 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación”;

Que, no obstante ello, pronunciamientos judiciales recientes –entre los que se destacan los fallos: “Sgheiz María del Carmen s/ Cancelación de Hipoteca”, “Dirección General de Registro de la Propiedad Expediente 2307-2205-2022- Martínez Oscar” de fecha 02/07/2024, y “Aimar de Vigezzi Cristina Alicia c/ Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia de Bs As s/Pretensión Declarativa de Certeza - Otros Juicios”, de fecha 27/05/2025, dictadas por la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Sala II de La Plata– han resuelto que a las hipotecas inscriptas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 les resulta aplicable un plazo de vigencia de veinte (20) años;

Que en atención a la novedosa jurisprudencia provincial, se sometió el tema en análisis a consulta de la Asesoría General de Gobierno, la cual dictaminó que el plazo aplicable de caducidad de registración del derecho real de hipoteca constituido antes del 15 de septiembre de 2016 se conserva por el término de 20 años, conforme el artículo 3.151 del entonces Código Civil de la Nación, mientras que para las hipotecas registradas o renovadas posteriormente a dicha fecha, les resultará de aplicación el plazo de 35 años a que hace referencia el artículo 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto según Ley N° 27.271;

Que, en consecuencia, deviene oportuno y conveniente derogar la Disposición Técnico Registral N° 17/2016, y adecuar la normativa registral vigente a los nuevos lineamientos jurisprudenciales;

Que la presente 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,

## EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

### DISPONE

**ARTÍCULO 1°:** Establecer que los efectos de la registración de las hipotecas inscriptas o reinscriptas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016 se conservarán por el término de 20 años.

**ARTÍCULO 2°:** Establecer que los efectos de la registración de las hipotecas inscriptas o reinscriptas a partir del 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el artículo 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto según Ley N° 27.271.

**ARTÍCULO 3°:** Establecer que cuando se registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentada en el marco de la Ley N° 25.827 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:

b) GRAVAMENES, RESTRIC. E INTERDIC.
ASIENTO... ..
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 4°.** Establecer que cuando se registre un documento de constitución de derecho real de hipoteca instrumentada en el marco de la Ley N° 27.271, 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° 27.271. El asiento registral se practicará conforme al siguiente modelo:

b) GRAVAMENES, RESTRIC. E INTERDIC.
ASIENTO... -----
HIPOTECA -----
Por .....-----
a/f. de.....-----
Sujeto a Cláusula de Actualización del artículo 6° de la Ley N° 27271 (UVIs).-----
Escrit.Nro. .... del ..... Escrib. ....
Reg.....(...) FS .....-----
Present.nro..... del .....-----

**ARTÍCULO 5°:** Derogar la Disposición Técnico Registral N° 17/2016.

**ARTÍCULO 6°:** La presente Disposición entrará en vigencia a partir del 1 de agosto de 2025.

**ARTICULO 7°:** Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica, de Servicios Registrales y de Contralor y Vínculos Institucionales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, y a los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (S.I.N.D.M.A.). Cumplido, archivar.