

Quiebra Inmuebles Reinscripcion De La Hipoteca Caducidad De La Inscripcion Vencimiento Del Plazo

JURISPRUDENCIA

Quiebra. Inmuebles. Reinscripción de la hipoteca. Caducidad de la

inscripción. Vencimiento del plazo Se revoca la resolución que rechazó la solicitud de nueva inscripción de la hipoteca sobre el inmueble en el Registro de la Propiedad, por encontrarse vencida. Ello así, al concluirse que en su calidad de derecho real accesorio de una obligación sobrevive a la caducidad registral automática, mientras que la no inscripción solo hace perder eficacia respecto a terceros en razón del carácter declarativo del derecho real. Buenos Aires, 7 de noviembre de 2017. Y

Vistos: 1. En función de lo decidido por esta Sala a fs.530/31 vienen las actuaciones para tratar el recurso interpuesto a fs. 489, respecto de la decisión adoptada a fs.486 punto 2 mediante la cual el Sr. Juez rechazara la solicitud de nueva inscripción de la hipoteca sobre el inmueble en el Registro de Propiedad, por encontrarse vencida. Los fundamentos fueron expuestos por el quejoso a fs.535/37 y contestados por el síndico a fs.538/39, propiciando revocar la decisión cuestionada. Por su parte la Sra. Fiscal General ante esta Cámara se expidió a fs.546/47 en igual sentido. 2. La controversia gira en torno a determinar si es viable inscribir una hipoteca que se encuentra vencida por el transcurso del tiempo. Veamos. La caducidad de la inscripción se encuentra referida en los arts. 3197 y 3151 del Código Civil. Ambas normas establecen que la hipoteca se extingue a los veinte años si no antes no fuera renovada - art. 2220 CCCN - (hoy por cierto extendido a 35 años, conforme lo dispuesto en el art. 24 de la ley 27.271). Ahora bien, es doctrina reiterada que la hipoteca como derecho real accesorio de una obligación sobrevive a la caducidad registral automática- si no ha sido reinscripta con todas las potestades que la ley le acuerda al acreedor hipotecario. Es que más allá de su inscripción registral, la hipoteca existe entre las partes contratantes mientras no se extinga el crédito que garantiza por alguna de las causales admitida por la ley. De otro lado, la hipoteca se inscribe a fin de que terceros tengan conocimiento del estado del inmueble y de crear rangos que puedan existir y durará tanto como el crédito entre las partes. De ello se deriva que la no inscripción sólo hace perder eficacia respecto a terceros en razón del carácter declarativo del derecho real. Por consiguiente, la reinscripción de la hipoteca, puede hacerse valer aún vencido el término de la primera inscripción, aunque con los efectos de una nueva (art. 3150); le basta al acreedor hipotecario (principal interesado) o a las personas enumeradas en el art. 3140 solicitarlo directamente (sin autorización judicial y sin que haya que hacer nueva escritura) al registro presentando la copia notarial (testimonio) donde figuran los antecedentes de la registración cuya renovación se pretende obtener. En línea con lo expuesto, es claro que el acreedor que no renovó oportunamente la inscripción puede pedir la misma en cualquier tiempo, ello sin soslayar que la renovación de la inscripción tiene efectos hacia adelante. En razón de ello, para la reinscripción no es necesaria la intervención, ni la conformidad del deudor, ya que la hipoteca sigue subsistiendo y se considera registrada para él (art. 3135), y si no necesita consentimiento del deudor para la renovación, menos aún podrá oponerse a ella, salvo supuestos del art. 3200 (Cfr. ?Código Civil de República Argentina?, Doctrina, Jurisp. Bibliografía explicado por Compagnucci de Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, entre otros, v. Tomo VII pág.345). Por fin, encontrándose la hipoteca en etapa de ejecución, en consonancia con lo sostenido por la Sra. Fiscal en su dictamen de fs. 546/47, cuyo fundamentos compartimos, la decisión debe revocarse, ordenado el magistrado la inscripción solicitada. 3. Por lo expuesto, se resuelve: estimar el recurso de apelación y, por ende, revocar el decisorio materia de apelación. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1°, N° 3/2015 y N° 23/2017) y a la Sra. Fiscal. Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 17 (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Eugenia Soto Prosecretaria de Cámara 021955E