

**NOTAS SOBRE LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA  
Y LA CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN (\*)**

por

Enrique Merino y Luis Moisset de Espanés

Bol. de la Fac. de Der y C. Sociales de Córdoba, año XXXIV, 1970, N°  
1-5, p. 475.

---

SUMARIO:

I.- Introducción.

II.- Caducidad.

III.- La cancelación de las hipotecas.

IV.- Diferencias entre caducidad de la inscripción y cancelación de hipotecas.

V.- Crítica a la sentencia y solución de la ley 17.801.

VI.- Conclusiones

---

(\*) Comentario al fallo de la Cam. Civil Capital, sala F, 14 junio 1970, "Cerezo de la Torre, A. y otros".

**I.- Introducción**

El fallo que comentamos niega eficacia a la simple petición efectuada ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, para que se deje sin efecto la inscripción de una hipoteca, por haber transcurrido íntegramente el plazo de diez años establecido en el viejo artículo 3151 del Código civil, por entender que la presentación de la parte ante el Registro no reviste el carácter de documento idóneo, según los artículos 2 y 3 de la ley 17.801.

La resolución del tribunal, así como los fundamentos teóricos y dogmáticos en que ésta se apoya, nos ha llevado a realizar una serie de reflexiones que a continuación trataremos de exponer de manera sistemática.

En primer lugar creemos necesario recordar la diferencia sustancial que media entre los hechos jurídicos naturales y los actos jurídicos. Los primeros -según surge de nuestra ley civil- no son otra cosa que eventos que pertenecen al orden de la naturaleza y, una vez acaecidos, tienen trascendencia las relaciones de derecho, determinando su nacimiento, modificación o extinción (art. 896 y su nota). En cambio los segundos requieren para su existencia una manifestación de voluntad que persigue un fin inmediato: producir en el ordenamiento jurídico el efecto buscado por las partes y autorizado por las leyes (art. 944).

Advertimos también que los hechos humanos no producen efectos jurídicos si no media una declaración de voluntad que los exteriorice (art. 913). La manifestación o proyección externa de la voluntad es lo que en doctrina suele denominarse forma, y en muchas hipótesis las partes podrán elegirla libremente (actos no formales, art. 915) mientras que en otras se encuentra impuesta por la ley (art. 916).

El objeto de la forma -aparte de fijar el contenido volitivo- está dado por la aspiración de lograr en la mayor medida posible el desenvolvimiento del tráfico jurídico en un marco de seguridad, tanto para los sujetos intervinientes en el acto, como para los terceros.

Las exigencias formales son mayores, y de cumplimiento más estricto, según la importancia que la ley atribuya al acto realizado y así es como se exige el instrumento público para que consten aquellos actos que tienen por objeto la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes raíces, en razón de la mayor importancia que a éstos se otorga en relación con los bienes muebles; si bien es cierto que en la actualidad la distinción está perdiendo vigencia, pues existen muebles que exceden en su valor al de los inmuebles y han dado nacimiento a la categoría de los llamados "bienes muebles registrables".

Queremos destacar que en la hipótesis mencionada la exigencia legal del instrumento público se refiere a actos, es decir a hechos humanos.

En resumen, entendemos que los instrumentos, sean públicos o privados, se utilizan para dar forma a una manifestación de voluntad. Los hechos materiales, en cambio, jamás necesitan de un instrumento para exteriorizarse.

## II.- Caducidad

¿Cuál es la naturaleza jurídica de la caducidad? ¿Es un acto jurídico o un mero hecho?

A nuestro entender no caben dudas, y la respuesta debe ser categórica: estamos en presencia de un hecho natural, el transcurso del tiempo, que en contacto con el mundo externo produce desde el punto de vista jurídico un efecto negativo que se traduce en el decaimiento de un derecho o de una situación jurídica creada con anterioridad. Aquí no participa en lo más mínimo la voluntad del hombre, de manera que no es factible imaginar que nos encontremos frente a un acto.

El Código contiene numerosas normas en que se refleja con exactitud el concepto genérico de caducidad que acabamos de desarrollar, como ser las que se relacionan con las acciones tendientes a desconocer la filiación, y otro ejemplo cabal de un plazo de caducidad lo encontramos, precisamente, en el art. 3151 del Código civil, como muy bien lo ha señalado Lafaille. Este plazo es fatal, y el transcurso del tiempo previsto en la ley extingue de pleno derecho la inscripción de la hipoteca en el Registro.

La naturaleza misma del plazo hace innecesaria la posterior intervención de la parte, ya que el Registrador debería proceder de oficio a dejar sin efecto la inscripción.

Agréguese a ello que, de acuerdo a la postura que se ha desarrollado anteriormente, no nos encontramos aquí frente a "actos" jurídicos tendientes a introducir cambios en la situación de derecho real en que se encuentra un inmueble (para los que se necesitaría un instrumento público), sino que nos hallamos en presencia de un hecho jurídico natural, que no precisa ser instrumentado, ya que el sólo vencimiento del plazo producirá los efectos pretendidos por el ordenamiento jurídico, es decir la caducidad de la inscripción, siempre que no se la haya renovado antes de su vencimiento.

## III.- La cancelación de las hipotecas

"Cancelar", de acuerdo al Diccionario de la Lengua española, es "anular o tornar ineficaz un instrumento público, o una inscripción en un Registro".

En el caso que nos interesa la ley civil argentina se ha referido concretamente a la "chancelación de las hipotecas" en el Capítulo VIII, del Título XIV, Libro Tercero. Se ocupa allí principalmente de las hipótesis en que debe dejarse sin efecto la inscripción de la hipoteca como consecuencia de haberse extinguido el derecho real de hipoteca; no excluye ello el que las mismas normas puedan aplicarse al caso -poco probable, pero posible- de que el acreedor, voluntariamente, renuncie sólo a la inscripción hipotecaria, sin renunciar a la obligación, ni al derecho real de hipoteca que la garantiza, que sólo subsistiría, en tal caso, en las relaciones entre las partes.

De cualquier forma, todas las hipótesis contempladas en el mencionado capítulo (arts. 3199 a 3203) hacen referencia a "hechos humanos", es decir actos. Vemos así que la cancelación puede ser de dos tipos: voluntaria y forzosa.

La cancelación voluntaria se producirá, dice el artículo 3199, cuando medie el consentimiento de las partes, exigiéndose como requisito para la celebración del acto que tengan capacidad para enajenar sus bienes. En realidad, como bien lo señala la doctrina, a quien se exigen estos requisitos es al acreedor, porque es su consentimiento el que se necesita para la cancelación de la inscripción.

La cancelación forzosa se opera cuando la negativa, incapacidad o ausencia del acreedor hacen necesario reclamar al juez que declare que el derecho de hipoteca ha dejado de existir (arg. Art. 3200), y ordene que se deje sin efecto la inscripción, como también en el caso en que debiese anularse la toma de razón por no haber estado fundada en instrumento suficiente (art. 3200).

Y no olvidemos que las resoluciones de los jueces son verdaderos "actos jurídicos", a tenor de la definición del art. 944 del Código civil.

En resumen, si indagamos por la naturaleza jurídica de la cancelación -tanto de la voluntaria, como de la forzosa- debemos llegar a la conclusión de que estamos en presencia de "actos jurídicos", ya que existe una manifestación de voluntad -de las partes o del juez- encaminada a producir un fin jurídico inmediato: la extinción de la inscripción hipotecaria.

Agreguemos que como estos actos jurídicos tienden a producir una modificación en derechos reales que se refiere a bienes inmuebles, el codificador -procediendo con lógica impecable- ha establecido como exigencia formal que deben constar en instrumentos

públicos (art. 3201), en perfecta concordancia con el sistema que fluye del resto del articulado del Código civil.

#### **IV.- Diferencias entre caducidad y cancelación**

La cancelación es un acto jurídico que tiende a dejar sin efecto una inscripción hipotecaria hasta entonces válida, en razón de que el derecho en que se sustentaba se ha extinguido, o porque el acreedor renuncia a su derecho.

La caducidad, en cambio, es un hecho jurídico natural, que produce de pleno derecho la extinción de la anotación registral, sin necesidad de manifestación de voluntad alguna, y pese a que la obligación garantizada con hipoteca -y aun la propia hipoteca en el sentir de muchos autores- subsista y pueda reclamarse su cumplimiento.

La ley exige para la cancelación un instrumento público (escritura notarial o sentencia judicial), en que conste fehacientemente la existencia del acto jurídico que va a producir ese efecto. La caducidad, en cambio, no necesita ser instrumentada, sino que surge con plena evidencia del sólo vencimiento del plazo fijado por la ley.

De todo ello extraemos también consecuencia que la "cancelación" propiamente dicha, sólo procede mientras la inscripción hipotecaria es válida, es decir antes de que venza el plazo fijado por la ley para la eficacia de esa inscripción. Si se deja caducar la inscripción por vencimiento del plazo ya no será menester pedir luego la "cancelación", pues la inscripción ha perdido sus efectos automáticamente (art. 3151 y 3197 del Código civil y 37 de la ley 17.801).

#### **V.- Crítica a la sentencia y solución de la ley 17.801**

La sentencia comentada da una solución que sería correcta si se tratase realmente de una hipótesis de cancelación de hipoteca. En tal caso no podría prescindirse del instrumento público, tal como lo preceptúa el Código civil, y lo exige la ley de registro inmobiliario en sus artículos 2 y 3, citados por la Cámara, como así también el art. 36 de la misma ley, que trata de la cancelación de inscripciones y anotaciones.

Pero, insistimos una vez más, aquí no estamos frente a un acto jurídico que deba instrumentarse, sino frente a un simple hecho jurídico natural, el vencimiento del plazo a que se refieren los arts. 3151 y 3197 del Código civil (que en el caso examinado en la

sentencia era de 10 años, porque todavía no habían sido reformados por la ley 17.711). Cumplido el "presupuesto de hecho", la caducidad se opera automáticamente, en virtud de las razones teóricas que hemos expuesto más arriba y también -es menester destacarlo- porque el inciso a) del artículo 37 de la ley 17.801 (olvidado por el tribunal en este caso), lo ordena expresamente cuando dice:

"Art. 37.- Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso establezcan leyes especiales:

a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare; ..."

La ley 17.801 ha sido congruente con el sistema del Código; no exige para la caducidad de la inscripción más que el vencimiento del plazo, hecho que no necesita ninguna instrumentación. El oficial público debe proceder de oficio a dejar sin efecto la inscripción, sin necesidad de solicitud alguna. Si no lo hiciera estaría violando la ley, y la parte perjudicada puede solicitar salve la omisión, sea por vía administrativa o judicial, sin que exista ningún obstáculo formal que le impida el ejercicio de su derecho.

## **VI.- Conclusiones**

- a) Debe distinguirse la caducidad de la inscripción, de la cancelación de la hipoteca.
- b) Los artículos 3151 y 3197 consagran un plazo de caducidad.
- c) En virtud de lo dispuesto por el art. 37, inciso a) de la ley 17.801, la caducidad de la inscripción hipotecaria se opera de pleno derecho, y debe dejársela sin efecto de oficio.
- d) Si el oficial público no procediese de oficio, no será necesario un instrumento público para que la parte pueda ejercer sus derechos y solicitar el cumplimiento de la previsión legal.