

## **CALIFICACI3N DE CONSTITUCI3N DE HIPOTECA**

**Especie de Derecho:** Constituci3n de Hipoteca

**C3digo de Acto:** 300

**Clasificaci3n del acto en cuanto al ingreso:** Notarial

**Clasificaci3n en cuanto al [art. 2 Ley 17.801](#):** Constituci3n de derecho real de garantía

**Rubro/s del folio real donde se vuelca:** Rubro b)

**Certificado de dominio:** SÍ

**Inscripci3n provisional:** SÍ

**Certificado Catastral:** SÍ

**Autor:** María Jos3 Ghione; Lautaro David Licera

**Revisi3n, edici3n y compaginaci3n:** Agustín Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

### **Breve descripci3n:**

El [artículo 2205](#) del [CCCN](#) la define a la Hipoteca como “ ... el derecho real de garantía que recae sobre uno o m3s inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecuci3n y preferencia para cobrar sobre su producido el cr3dito garantizado”.

El [artículo 2206](#) del [CCCN](#), por su parte establece “... que pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y superficie”, en este sentido, por ejemplo un usufructuario no puede constituir la.

Debe ser instrumentada por escritura p3blica, conforme al [artículo 2208](#) del [CCCN](#), excepto que por ley se permita otra instrumentaci3n y recae sobre un inmueble ajeno al acreedor.

Debe distinguirse el derecho real de hipoteca del mutuo (contrato de pr3stamo de dinero) al que garantiza, por ese motivo el mutuo puede estar cancelado pero no tener reflejo registral esta circunstancia, es decir, estar vigente el asiento de Hipoteca.

Las Hipotecas: Pueden reconocerse al realizar un acto dispositivo, a tal fin, el plazo de vigencia est3 determinado por:

- El momento en que se constituyeron ([DTR 5/2025](#) – arts. [1](#) y [2](#)):
  - Si la constituci3n fuera anterior al 15/09/2016: Debe distinguirse;
    - a) Si desde el momento de la inscripci3n de la hipoteca hasta el 15/09/2016, se encontraba vigente en el plazo establecido por el [C3digo Civil](#) derogado (dentro de los 20 a3os), la misma se considera vigente y su caducidad se producir3 a los 35 a3os contados desde su inscripci3n.
    - b) Caso contrario se considerar3 caduca, es decir, si hubieran transcurrido los 20 a3os desde su inscripci3n antes del 15/09/2016
  - Si la constituci3n fuera posterior al 15/09/2016: la vigencia es de 35 a3os. ([art. 2210 CCCN](#) modificado por el [art. 24](#) de la [Ley 27.271](#))
- Considerando al acreedor hipotecario: Conforme lo afirmado ut supra, el asiento caduca de pleno derecho por el transcurso del tiempo, con excepci3n que la hipoteca est3 constituida a favor de:
  - El Banco de la Provincia de Buenos Aires y el Banco de la Naci3n Argentina. ([art3culo 3](#) de la [DTR N3 14/2005](#)), porque tienen establecido en su carta org3nica que no se produce la caducidad.
  - De Organismos nacionales o provinciales, que tuvieran normada tal excepci3n en una ley de fondo, siempre y cuando el acogimiento a dicho r3gimen surgiere del contrato hipotecario y hubiere sido expresamente rogado, independientemente de la calidad de acreedor hipotecario.

Estas hipotecas en principio se califican como vigentes ([artículo 1](#) de la [DTR N° 14/2005](#) y [artículo 5](#) de la [DTR N° 17/2016](#)), de requerir su cancelaci3n parte interesada debe iniciar actuaciones administrativas para la verificaci3n de los recaudos del art3culo en el caso particular “tuvieran normada tal excepci3n en una ley de fondo, siempre y cuando el acogimiento a dicho r3gimen surgiere del contrato hipotecario y hubiere sido expresamente rogado “Conforme lo establece el [artículo 2](#) de la [DTR N° 14/2005](#).

Debe tenerse especial consideraci3n en la lectura de los asientos, y a los fines de constatar su vigencia lo normado por la [Resoluci3n S/N del 27/6/1938](#), regula las series hipotecarias, que establece: *“El Registro de Hipotecas estar3 dividido en cuatro series denominadas "A", "B", "C" y "O", correspondiendo su anotaci3n en la siguiente forma: En la serie A se tomar3 raz3n de toda hipoteca constituida a favor de personas o entidades particulares. En la serie B se tomar3 raz3n de las hipotecas otorgadas a favor del Banco Hipotecario Nacional, exclusivamente. En la serie C se anotar3n las constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires (Secci3n Cr3ditos Hipotecarios), Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Bancarios; Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados y Obreros Ferroviarios y Debentures. Y en la serie O se tomar3 raz3n de las hipotecas otorgadas a favor del Fisco, Caja Popular de Ahorros, Caja de Jubilaciones, Subsidios y Pensiones del Personal del Banco de la Provincia de Buenos Aires, Municipalidades y entidades oficiales de esta Provincia, Gobierno de la Naci3n, Consejo Nacional de Educaci3n, Banco de la Naci3n Argentina, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados y Obreros de Empresas Particulares y de toda otra instituci3n o dependencia nacional y gobiernos o corporaciones de otras provincias.”*

- Las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario Nacional y Banco Hipotecario S.A. que hayan sido instrumentadas con anterioridad al 3 de agosto de 2007, ser3n consideradas vigentes hasta la registraci3n de su cancelaci3n. En el caso que hayan sido celebradas con posterioridad a la fecha citada, se les aplicar3 el plazo de vigencia establecido por el [artículo 2210](#) del [CCCN](#). (Conforme al [artículo 2](#) de la [DTR N° 16/2017](#)).

- Hipoteca con Pagares Hipotecarios: Ver M3dulo [Calificaci3n Documento Hipoteca con Pagares Hipotecarios](#).

- Hipoteca con Constituci3n de Letra Hipotecaria Escritural (simult3nea o posterior). Ver M3dulo [Calificaci3n de Letras Hipotecarias](#)

- Obligaciones negociables. Se utiliza el c3digo de acto 327. Est3n previstas por la [Ley N3 23.576](#) modificada por la [Ley N3 23.962](#), a cuyo contenido nos remitimos, pudiendo ser emitidas s3lo por determinadas personas jur3dicas con el fin de garantizar sus pr3stamos.

### **Calificaci3n Documental:**

Ver M3dulo [Calificaci3n Documento Notarial: Documental y Requisitos Formales](#)

### **Calificaci3n del Contenido:**

#### **1. Calificaci3n de las especies de derecho - Principio de Rogaci3n**

- Ver M3dulo [Acto 100](#)
- Individualizaci3n de la obligaci3n garantizada (especialidad en cuanto al cr3dito): Debe surgir el tipo de moneda y el monto de la hipoteca en testimonio y en especie de derecho de minutas.
  - En el supuesto de existir varios acreedores, los cuales hayan aportado distintos montos, en observaciones de minutas se deber3 aclarar el monto aportado por cada acreedor y al confeccionar el asiento, se deber3 citar el cierre de vuelco el monto total y a cada acreedor su monto.
  - Con relaci3n al Monto, se debe distinguir el monto del mutuo del monto de la hipoteca, porque pueden no coincidir. Es relevante a los fines del derecho real la declaraci3n en el testimonio donde expresa que “se grava con derecho real de hipoteca la suma de...”, dado que la parte que tiene incidencia real es cuando grava con derecho real de hipoteca.

**Hipoteca Abierta:** La hipoteca puede garantizar un cr3dito presente y determinado (hipoteca propiamente dicha) o garantizar un cr3dito futuro y

determinable (hipoteca abierta o de m3ximo), conforme al [artículo 2189](#) del [CCCN](#). En la hipoteca abierta varía el crédito que se garantiza; cuando el crédito es indeterminado (abierto) el monto que se previó en la constituci3n del gravamen como m3ximo, será de carácter definitivo siendo una exigencia legal de orden público, que es indisponible por las partes. Consecuentemente debe resultar del contrato el monto m3ximo que garantiza la misma para seguridad jurídica y en protecci3n de terceros.

## **2. Datos del escribano.**

- Ver M3dulo [Acto 100 – 2 Datos del escribano Autorizante / Interviniente](#)

## **3. Comparecientes**

### **A) Acreedor Hipotecario.**

- Si excede de un acreedor, en cuyo caso debe especificarse en testimonio y en minutas el monto que le corresponde a cada uno.
- Pueden ser personas físicas o jurídicas, bancos privados o públicos, e incluso a favor del estado.

### **B) Deudor / Titulares de dominio.** Ver requisitos [Acto 100](#).

- Debe ser el titular de dominio ([art. 2206](#) del [CCCN](#) y [art. 23 Ley 17.801](#))
- Se requiere dejar constancia del asentimiento Conyugal si se tratara de un bien ganancial o un bien propio asiento de la vivienda familiar.
- No deben estar inhibidos. ([art. 23 Ley 17.801](#))
- Hipoteca de parte indivisa: Un cond3mino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa [art. 2207 CCCN](#) y en caso de parti3n del condominio extrajudicial la misma es inoponible al acreedor hipotecario si no prestara su consentimiento expreso.

#### **4. Calificaci3n del objeto/inmueble. Principio de Especialidad –Principio de Rogaci3n**

- Ver M3dulo - Calificaci3n [Acto 100](#).
- Ver ac3pites [Calificaci3n de las especies de derecho - Principio de Rogaci3n](#)

#### **5. Calificaci3n de la Matr3cula – restricciones y Prioridades**

- Calificar si consta una Hipoteca vigente constituida con anterioridad. En caso de existir, verificar;
- **Rangos y Grados hipotecarios:** No se pueden constituir hipotecas si se superponen los rangos entre las mismas. El rango se puede compartir pero deben prestar consentimiento expreso los acreedores de la misma.
- Si la nueva hipoteca no es a favor del mismo acreedor que la anterior, debe surgir del testimonio que se reconoce pues tiene prioridad la registrada anteriormente.
- Todas las Restricciones, Servidumbres y/o Grav3menes existentes deber3n ser citadas o reconocidas seg3n corresponda en testimonio y minutas en rubro observaciones.

#### **6. Sellos y desglose:**

Ver M3dulo [Calificaci3n Documento Notarial: Documental y Requisitos Formales](#) y M3dulo [Acto 100](#)

#### **7. Casos particulares y espec3ficos de la especie de derechos**

- Casos de Tracto Abreviado: Las [DTR N3 3/1980](#) y [5/1980](#), establecen que si se otorgara una escritura de compraventa y simult3neamente se otorgara una escritura de hipoteca sobre el mismo inmueble, aunque fueran autorizadas por distintos escribanos), pueden utilizar el mismo certificado registral para los dos actos, y al tiempo de ingresar al organismo para su registraci3n, podr3a inscribirse en forma definitiva la hipoteca aunque la compraventa se inscriba en forma provisional.

Este supuesto requiere consignar una nota en el asiento donde conste el nombre de los deudores y la existencia de un negocio simult3neo. Ver [Modelo de Asiento 2](#).

El documento respectivo deber3 bastarse a s3 mismo en cuanto a la relaci3n de antecedentes que legitimen al disponente del derecho.

- Nueva Hipoteca que deja constancia que la vigente anterior se encuentra cancelada y pendiente de registraci3n: Si se presenta para la registraci3n un documento que contiene una hipoteca con el mismo grado, se inscribir3 en forma definitiva, si esta circunstancia surgiera del documento, pero se debe dejar constancia en la nota de registraci3n que el grado de la nueva hipoteca queda subordinado a la cancelaci3n de la hipoteca anterior. La [DTR N° 15/1993](#) establece que la nota debe expresar: *“El grado de hipoteca queda subordinado a la cancelaci3n de la o las hipotecas nro. .... de fecha ...”*

- Hipoteca por saldo de precio: Comprende el supuesto en que en el mismo acto de compraventa el adquirente garantice a su vendedor con derecho real de hipoteca sobre el inmueble que adquiere por el saldo de precio impago. En este supuesto, no ser3 necesario el asentimiento conyugal para hipotecar el bien por parte del deudor adquirente por cuanto se considera que ingresa el inmueble al patrimonio ([Memorando N° 90/1993](#)), excepto se trate del asiento de la vivienda familiar. Respecto a la solicitud y calificaci3n del certificado de inhibiciones no hay normativa que except3e el cumplimiento del [art3culo 23](#) de la [Ley 17.801](#). Y de acuerdo al [Memorando ME-2024-07768775-GDEBA-DSRMECONGP](#)) corresponde dar cumplimiento a lo dispuesto por el [art3culo 23](#) de la [Ley N° 17.801](#)

- Hipoteca sobre varios inmuebles: Si se constituyera este derecho real en un mismo acto sobre varios inmuebles, podr3 constituirse la hipoteca por un monto global que afecte a todos los bienes o un monto singular para cada uno de ellos, siendo necesaria la constancia en observaciones de Minuta conforme lo establece la [DTR N° 9/1988](#).

- Afectaci3n a Propiedad Horizontal. Ver M3dulo [Acto 512 Afectaci3n a Propiedad Horizontal](#).

Si el inmueble se encontrare gravado con derecho real de hipoteca, al momento de su afectaci3n al r3gimen de propiedad horizontal, se entender3 que dicho gravamen afecta a todas las unidades funcionales, exceptu3ndose las situaciones previstas en el [art. 2191 CCCN](#), si se rogare su liberaci3n.

- Modificaci3n de Reglamento: Este acto puede referirse a clausulas estatutarias o a clausulas reglamentarias, y versar sobre los distintos elementos constitutivos del derecho real de propiedad horizontal. Si la modificaci3n de reglamento afecta una unidad funcional o complementaria que se encontrare afectada por derecho real de hipoteca, deben distinguirse dos supuestos;

a) Si al registrarse una escritura de Modificaci3n de Reglamento de Propiedad Horizontal, que afecte unidades funcionales y/o complementarias gravadas con derecho real de hipoteca, se deber3 consignar el consentimiento del acreedor hipotecario, que deber3 surgir de testimonio y minutas, conforme el [art3culo 33](#) de la [DTR N3 9/2025](#).

- Hipotecas con cl3usulas de Reajuste UVAs (Ley N3 25.827) y UVIs ([Ley N3 27.271](#)). Est3n previstas por la [DTR N3 17/2016](#), que establece como practicar el asiento a confeccionar en cada caso.

- **Convenciones sobre el Rango o Grado Hipotecario**: El [art3culo 19](#) de la [Ley N3 17.801](#), establece que“ La prioridad entre dos o m3s inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecer3 por la fecha y el n3mero de presentaci3n asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el [art3culo 40](#)... No obstante las partes podr3n, mediante declaraci3n de su voluntad formulada con precisi3n y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelaci3n para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que 3sta sea compartida.”.

- Se pueden celebrar cuatro clases de convenciones:

o **Reserva**: Es el pacto que realiza el acreedor con su deudor hipotecario para que 3ste 3ltimo pueda constituir una hipoteca de grado preferente. Es la 3nica en la que participa el deudor hipotecario. Ver [modelo de asiento 5](#)



- **Permuta:** Es el convenio entre dos acreedores hipotecarios por el que intercambian el rango de sus **hipotecas inscriptas**. Ver [modelo de asiento 6](#)
- **Posposici3n:** Es el convenio entre el acreedor de una hipoteca inscripta, y otro acreedor que en dicho acto constituye una hipoteca que va a tener preferencia sobre la hipoteca ya inscripta que cede su lugar a la 3ltima. Ver [modelo de asiento 7](#)
- **Coparticipaci3n:** Cuando varios acreedores pactan que sus hipotecas tendr3n el mismo grado de preferencia. Ver [modelo de asiento 8](#)

Es muy importante reconocer y calificar las convenciones sobre el rango citadas, que deben surgir del testimonio, y constar en el rubro observaciones de las minutas. Tambi3n deben constar expresamente en el cierre del asiento a los fines de la oponibilidad a terceros.

Un mismo acreedor de dos o m3s hipotecas puede realizar estas convenciones, las que deber3n inscribirse y constar en el asiento a practicar, aunque sea a favor del mismo acreedor. En el futuro, este acreedor puede por ejemplo, ceder una o varias de sus hipotecas a favor de terceros, que tendr3n grados distintos de preferencia.

- El [art3culo 2207](#) del [CCCN](#), establece: “Hipoteca de parte indivisa. Un cond3mino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa, y el acreedor hipotecario puede ejecutar la parte indivisa sin esperar el resultado de la partici3n. Mientras subsista esta hipoteca, la partici3n extrajudicial del condominio es inoponible al acreedor hipotecario que no preste consentimiento expreso.

- Cl3usula de inembargabilidad: Esta cl3usula instituye un derecho que protege al titular que adquiri3 el dominio mediante un cr3dito hipotecario otorgado por bancos oficiales, conforme a las condiciones expresadas en las respectivas Cartas Org3nicas. Esta cl3usula no se extingue con la cancelaci3n de la hipoteca, siendo necesario el levantamiento en forma expresa. En caso que se transmita el dominio a un tercero, se considera que la cancelaci3n de la cl3usula es t3cita, por lo tanto, no es necesaria su rogaci3n y se realiza el levantamiento de oficio ([Instructivo N° 17/95](#)). Ver [modelo de asiento 9](#).

## 8. Modelos de asiento

### Modelo 1:

c) Gravámenes, Restricciones e interdicciones
Asiento 1 HIPOTECA Por U\$S 45000 a/f de Barbosa, Virgilio DNI 20341952, CUIT 20-20341952-3, nac.15/4/1980, arg, cas en 1ras nup c/Eva López. Escrit.97 del 10-05-2002.Escrib.Juan Quiroga R.8 (11)s/cert. 10124/2 del 02/05/2002 FSRP.5143248. Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.----- ---

### Modelo 2 de Asiento [DTR 3/80](#) y [5/80](#):

b)Gravámenes, Restricciones e interdicciones
Asiento 1 HIPOTECA por U\$S 45000 a/f de Barbosa, Virgilio DNI 20341952, CUIT 20-20341952-3, nac.15/4/1980, arg, cas en 1ras nup c/Eva Lopez. Escrit.97 del 10-05-2002. Escrib.Juan Quiroga R.8(11)s/cert. 10124/2 del 02/05/2002 FSRP.5143248. <b>Datos de los Deudores - indicaci3n del negocio jur3dico simultaneo (Ejcompvtaesc xx del xx/xx/xxxx) DTR -3/80 y 5/80. -----</b> Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.-----

### Modelo 3 de Asiento Uva (de acuerdo a [DTR N° 17/2016](#)):

Rubro B
ASÍENTO 1 ----- HIPOTECA Por \$... a/f de (datos completos del acreedor) Sujeto a las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER"- Ley 25.827 (UVA).----- Escrit.Nro. .... del ..... Escrib. .... Reg.....(...). FSRP ..... ----- Present....nro... del .....-----

**Modelo 4 de Asiento Uvis (de acuerdo a [DTR N° 17/2016](#)):**

Rubro B
ASIENTO 1 ----- HIPOTECA por \$... a/f de (datos completos del acreedor) Sujeto a Cl3usula de Actualizaci3n del art3culo 6° de la Ley 27271(UVIs). Escrit.Nro. .... del ..... Escrib. .... Reg... (...). FSRP... Present....nro..... del ...

**Modelo 5 (RESERVA DE RANGO)**

c) Grav3menes, Restricciones e interdicciones
Asiento 1 HIPOTECA por \$ ... a/f de (datos completos del acreedor) Escrit...del ....Escrib....s/cert.... FSRP: 5143248. C/RESERVA DE RANGO HASTA LA SUMA DE \$4000----- Present.Nro....del ....-----

**Modelo 6 (PERMUTA DE RANGO)**

c) Grav3menes, Restricciones e interdicciones
Asiento 3 PERMUTA DE RANGO DE HIPOTECA en b-1 N°...por Hipoteca en b-2 n°..... Escrit.... del ....Escrib....s/cert. ...del ... FSRP:5143248.----- Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.----- ----

**Modelo 7 (POSPOSICI3N)**

Asiento 2 HIPOTECA \$... a/f de (datos completos del acreedor) Escrit...del ...Escrib....s/cert. ...del ... FSRP.5143248. POSPOSICI3N DE RANGO sobre hipoteca en B-1 Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.-----
---

**Modelo 8 (COPARTICIPACI3N DE RANGO)**

Asiento 2  
HIPOTECA por \$... a/f de (datos completos del acreedor)  
Escrit...del ...Escrib....s/cert. ...del ... FS.5143248.  
RANGO COMPARTIDO con hipoteca en B-1  
Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.-----

**Modelo 9 (extinci3n de cl1usula de inembargabilidad de oficio)**

Asiento 2  
EXTINCI3N DE LA CL1USULA DE INEMBARGABILIDAD  
en B-... (presen....del...) por efecto de la registraci3n del acto  
jur1dico en A-...  
Escrit...del ...Escrib....s/cert. ...del ... FSRP.5143248.  
Present.Nro.12345678 del 1-06-2002.-----

Nota: este vuelco se practica en rubro C