

## **CALIFICACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**Especie de Derecho:** Constitución de Hipoteca

**Código de Acto:** 300

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

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

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

**Certificado de dominio:** Sí

**Inscripción provisional:** Sí

**Certificado Catastral:** Sí

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

**Revisión, edición y compaginación:** Agustín Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

### **Breve descripción:**

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

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

Debe distinguirse el derecho real de hipoteca del mutuo (contrato de préstamo 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 está determinado por:

- El momento en que se constituyeron ([DTR 5/2025](#) – arts. [1](#) y [2](#)):
  - Si la constitución fuera anterior al 15/09/2016: Debe distinguirse;
    - a) Si desde el momento de la inscripción de la hipoteca hasta el 15/09/2016, se encontraba vigente en el plazo establecido por el [Código Civil](#) derogado (dentro de los 20 años), la misma se considera vigente y su caducidad se producirá a los 35 años contados desde su inscripción.
    - b) Caso contrario se considerará caduca, es decir, si hubieran transcurrido los 20 años desde su inscripción antes del 15/09/2016
      - Si la constitución fuera posterior al 15/09/2016: la vigencia es de 35 años. ([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 excepción que la hipoteca esté constituida a favor de:
  - El Banco de la Provincia de Buenos Aires y el Banco de la Nación Argentina. ([artículo 3](#) de la [DTR N° 14/2005](#)), porque tienen establecido en su carta orgánica que no se produce la caducidad.
  - De Organismos nacionales o provinciales, que tuvieran normada tal excepción en una ley de fondo, siempre y cuando el acogimiento a dicho régimen surgiere del contrato hipotecario y hubiere sido expresamente rogado, independientemente de la calidad de acreedor hipotecario.

Manual de registración.

Calificación de constitución de hipoteca

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 cancelación parte interesada debe iniciar actuaciones administrativas para la verificación de los recaudos del artículo en el caso particular “tuvieran normada tal excepción en una ley de fondo, siempre y cuando el acogimiento a dicho régimen surgiere del contrato hipotecario y hubiere sido expresamente rogado “Conforme lo establece el [artículo 2](#) de la [DTR N° 14/2005](#).

Debe tenerse especial consideración en la lectura de los asientos, y a los fines de constatar su vigencia lo normado por la [Resolución S/N del 27/6/1938](#), regula las series hipotecarias, que establece: “*El Registro de Hipotecas estará dividido en cuatro series denominadas "A", "B", "C" y "O", correspondiendo su anotación en la siguiente forma: En la serie A se tomará razón de toda hipoteca constituida a favor de personas o entidades particulares. En la serie B se tomará razón de las hipotecas otorgadas a favor del Banco Hipotecario Nacional, exclusivamente. En la serie C se anotarán las constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires (Sección Créditos 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 tomará razón 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 Nación, Consejo Nacional de Educación, Banco de la Nación Argentina, Caja Nacional de Jubilaciones y Pensiones de Empleados y Obreros de Empresas Particulares y de toda otra institución 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, serán consideradas vigentes hasta la registración de su cancelación. En el caso que hayan sido celebradas con posterioridad a la fecha citada, se les aplicará el plazo de vigencia establecido por el [artículo 2210](#) del [CCCN](#). (Conforme al [artículo 2](#) de la [DTR N° 16/2017](#)).

Manual de registración.

Calificación de constitución de hipoteca

- Hipoteca con Pagares Hipotecarios: Ver Módulo [Calificación Documento Hipoteca con Pagares Hipotecarios](#).

- Hipoteca con Constitución de Letra Hipotecaria Escritural (simultánea o posterior). Ver Módulo [Calificación de Letras Hipotecarias](#)

- Obligaciones negociables. Se utiliza el código de acto 327. Están previstas por la [Ley N° 23.576](#) modificada por la [Ley N° 23.962](#), a cuyo contenido nos remitimos, pudiendo ser emitidas sólo por determinadas personas jurídicas con el fin de garantizar sus préstamos.

#### **Calificación Documental:**

Ver Módulo [Calificación Documento Notarial: Documental y Requisitos Formales](#)

#### **Calificación del Contenido:**

##### **1. Calificación de las especies de derecho - Principio de Rogación**

- Ver Módulo [Acto 100](#)
- Individualización de la obligación garantizada (especialidad en cuanto al crédito): Debe surgir el tipo de moneda y el monto de la hipoteca en testimonio y en especie de derecho de minutias.
- En el supuesto de existir varios acreedores, los cuales hayan aportado distintos montos, en observaciones de minutias se deberá aclarar el monto aportado por cada acreedor y al confeccionar el asiento, se deberá citar el cierre de vuelco el monto total y a cada acreedor su monto.
- Con relación 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 declaración 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 crédito presente y determinado (hipoteca propiamente dicha) o garantizar un crédito futuro y

determinable (hipoteca abierta o de máximo), 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 constitución del gravamen como máximo, será de carácter definitivo siendo una exigencia legal de orden público, que es indisponible por las partes. Consecuentemente debe resultar del contrato el monto máximo que garantiza la misma para seguridad jurídica y en protección de terceros.

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

- Ver Módulo [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 condómino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa [art. 2207 CCCN](#) y en caso de partición del condominio extrajudicial la misma es inoponible al acreedor hipotecario si no prestara su consentimiento expreso.

Manual de registración.

Calificación de constitución de hipoteca

#### **4. Calificación del objeto/inmueble. Principio de Especialidad –Principio de Rogación**

- Ver Módulo - Calificación [Acto 100](#).
- Ver acápite [Calificación de las especies de derecho - Principio de Rogación](#)

#### **5. Calificación de la Matrícula – 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 Gravámenes existentes deberán ser citadas o reconocidas según corresponda en testimonio y minutias en rubro observaciones.

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

Ver Módulo [Calificación Documento Notarial: Documental y Requisitos Formales](#) y Módulo [Acto 100](#)

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

- Casos de Tracto Abreviado: Las [DTR N° 3/1980](#) y [5/1980](#), establecen que si se otorgara una escritura de compraventa y simultáneamente 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 registración, podría inscribirse en forma definitiva la hipoteca aunque la compraventa se inscriba en forma provisional.

Manual de registración.

Calificación de constitución de hipoteca

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

El documento respectivo deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho.

- Nueva Hipoteca que deja constancia que la vigente anterior se encuentra cancelada y pendiente de registración: Si se presenta para la registración un documento que contiene una hipoteca con el mismo grado, se inscribirá en forma definitiva, si esta circunstancia surgiera del documento, pero se debe dejar constancia en la nota de registración que el grado de la nueva hipoteca queda subordinado a la cancelación de la hipoteca anterior. La [DTR N° 15/1993](#) establece que la nota debe expresar: “*El grado de hipoteca queda subordinado a la cancelación 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 sería 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 calificación del certificado de inhibiciones no hay normativa que exceptúe el cumplimiento del [artículo 23](#) de la [Ley 17.801](#). Y de acuerdo al [Memorando ME-2024-07768775-GDEBA-DSRMECONGP](#)) corresponde dar cumplimiento a lo dispuesto por el [artículo 23](#) de la [Ley N° 17.801](#)

- Hipoteca sobre varios inmuebles: Si se constituyera este derecho real en un mismo acto sobre varios inmuebles, podrá 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](#).

- Afectación a Propiedad Horizontal. Ver Módulo [Acto 512 Afectación a Propiedad Horizontal](#).

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

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

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

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

- **Convenciones sobre el Rango o Grado Hipotecario:** El [artículo 19](#) de la [Ley N° 17.801](#), establece que“ La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el [artículo 40](#)... No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.”.

- Se pueden celebrar cuatro clases de convenciones:

o **Reserva:** Es el pacto que realiza el acreedor con su deudor hipotecario para que éste último pueda constituir una hipoteca de grado preferente. Es la única 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](#)

○ **Posposición:** 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 última.

Ver [modelo de asiento 7](#)

○ **Coparticipación:** Cuando varios acreedores pactan que sus hipotecas tendrán 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. También deben constar expresamente en el cierre del asiento a los fines de la oponibilidad a terceros.

Un mismo acreedor de dos o más hipotecas puede realizar estas convenciones, las que deberán 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 tendrán grados distintos de preferencia.

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

- Cláusula de inembargabilidad: Esta cláusula instituye un derecho que protege al titular que adquirió el dominio mediante un crédito hipotecario otorgado por bancos oficiales, conforme a las condiciones expresadas en las respectivas Cartas Orgánicas. Esta cláusula no se extingue con la cancelación de la hipoteca, siendo necesario el levantamiento en forma expresa. En caso que se transmita el dominio a un tercero, se considera que la cancelación de la cláusula es tácita, por lo tanto, no es necesaria su rogación 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. Escr.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. Escr.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 - indicación del negocio jurídico simultaneo (Ejcompvtaesc xx del xx/xx/yyyy) 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):

<b>Rubro B</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
ASÍENTO 1 ----- HIPOTECA por \$... a/f de (datos completos del acreedor) Sujeto a Cláusula de Actualización del artículo 6º de la Ley 27271(UVIs). Escr. Nro. .... del ..... Escrib. .... Reg... (...). FSRP... Present....nro..... del ...

**Modelo 5 (RESERVA DE RANGO)**

c) Gravámenes, 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) Gravámenes, 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 (POSPOSICIÓN)**

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

**Modelo 8 (COPARTICIPACIÓN 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 (extinción de cláusula de inembargabilidad de oficio)**

Asiento 2  
EXTINCIÓN DE LA CLÁUSULA DE INEMBARGABILIDAD  
en B-... (presen....del...) por efecto de la registración del acto  
jurídico 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