

## CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

### -CADUCIDAD DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA

El inciso a) del artículo 37 de la Ley 17801 indica: “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...** Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón”.

El artículo 3197 del Código Civil establecía que los efectos de la inscripción de la hipoteca se extinguían pasados veinte años desde que fuera registrada, plazo que se mantuvo con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, en su artículo 2210, el que fuera reemplazado por el artículo 24 de la Ley 27271 estableciendo como nuevo plazo de duración del asiento de inscripción de hipoteca el de treinta y cinco (35) años.

La DTR 17/2016 dispone en su artículo 3° que: “Los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación” y en su artículo 4° señala que: “Las inscripciones hipotecarias que hubieran caducado con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, se considerarán sin efecto alguno”.

### -EXCEPCIONES A LA CADUCIDAD DEL ASIENTO DE INSCRIPCIONES DE HIPOTECAS

La DTR 14/2005 establece en su artículo 1 (modificado por la DTR 17/2016) que: “Serán exceptuadas del plazo establecido en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, las hipotecas registradas, constituidas a favor 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 del acreedor hipotecario”.

En su artículo 3° (modificado por la DTR 16/2017) expresa, además, que las hipotecas constituidas a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires y Banco de la Nación Argentina, se considerarán vigentes hasta la registración de su cancelación.

Excluye así de tal excepción al Banco Hipotecario Nacional y Banco Hipotecario S.A. (atento a lo previsto en la Ley 24.855 de privatización del Banco Hipotecario Nacional) y establece para ellos el siguiente régimen: “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 en el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación” (artículo 2 DTR 16/2017).

### -ROGACIÓN DE LA CADUCIDAD DEL ASIENTO DE HIPOTECA A TRAVÉS DE EXPEDIENTE

El artículo 2° de la DTR 14/2005 de fecha 3 de octubre de 2005, señala que: “Las hipotecas anotadas con fecha anterior a la presente que no encuadren en el supuesto

de excepción del artículo 1°, podrán ser consideradas caducas, previa rogación de quien acreditare interés legítimo, la cual se instrumentará a través de expediente”.

El Registro de la Propiedad requiere iniciar expediente administrativo en los casos de rogación de caducidad de asientos de hipotecas que no encuadren en el supuesto de excepción, es decir, cuando no se trate de Organismos nacionales o provinciales que tuvieran normada la excepción en una ley de fondo y que tampoco lo sean a favor del Banco de la Nación Argentina o Banco de la Provincia de Buenos Aires.

#### -ASIENTOS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECAS CON EMISIÓN DE LETRA HIPOTECARIA ESCRITURAL

DTR 8/1998 establece que la cancelación del asiento de hipoteca con letra hipotecaria se efectuará sobre la base de la comunicación del agente de registro de la que resulte la extinción de la letra hipotecaria, acompañada de la respectiva solicitud. Dicha comunicación, señala el artículo 2° de la DTR citada, deberá constar en documento auténtico (artículo 3° de la Ley 17801), y se verificará que de ella resulte la legitimación del autor de la comunicación. Si se efectuara por escritura pública deberá verificarse igual circunstancia. Si lo fuere por resolución judicial se aplicarán las reglas generales de calificación para estos documentos.

Para el caso de escritura de cancelación de gravamen hipotecario con letra hipotecaria otorgado por el acreedor originario, en los que la misma no se haya emitido o no haya sido creada (registrada) deberá surgir declaración del acreedor que la copia de la escritura para él expedida no fue remitida al agente de registro de la letra y/o que la misma se encuentra en su poder.

El autorizante deberá dejar constancia de que ha colocado en dicho testimonio debida nota de cancelación. Deberá transcribirse en rubro observaciones de minutas tales circunstancias y rogarse como aclaratoria en rubro especie de derecho.

#### -CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES DE MEDIDAS CAUTELARES. CASO ESPECIAL DE LA LITIS

El artículo 37, inciso b), de la ley registral inmobiliaria establece que: “...las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2° caducan a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes... Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón”.

La medida cautelar de litis nunca fue una excepción a la regla general, antes citada, ya que la legislación de fondo (Ley 17801) no atribuía ni atribuye a la litis características diferentes a las otras medidas cautelares, pero la Orden de Servicio número 1 del año 1970, derogada por la DTR 8/1985, establecía tal excepción.

La DTR 8/1985 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 3° dispone “Las anotaciones de litis, cuya registración se operara con anterioridad a la presente, sólo serán levantadas mediante orden judicial emanada del mismo Juzgado que decretó la medida. El diligenciamiento estará a cargo de quien tenga una pretensión legítima sobre el inmueble en litigio”.

Posteriormente la DTR 18/1991 establece que “A partir del 1º de noviembre de 1992, caducarán las anotaciones de Litis registradas con anterioridad a la fecha de vigencia de la Disposición Técnico Registral 8/85, aplicándose en todos sus términos el artículo 37 inciso b) del Decreto Ley 17.801/68”.

Lo antedicho ha de considerarse desde el punto de vista estrictamente registral, no obstante ello se sugiere tener en cuenta lo que dispone el art. 229 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires.

Sin embargo, la Disposición Técnico Registral N° 5/2019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (Circular del Cabezal 3 “B”, N° 14, SOIN 2019) establece que las anotaciones de litis dispuestas en procesos de expropiación y en los juicios de prescripción adquisitiva NO SE LES APLICA EL PLAZO DE CADUCIDAD del artículo 37 inciso b) de la Ley 17.801, sino que permanecerán vigentes SINE DIE.

En los considerandos de la DTR se refleja parcialmente el contenido de las conclusiones aprobadas por mayoría en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2019 que fundan esta vigencia sine die para la anotación de litis mencionada en el tercer párrafo del artículo 1905 del CCyC, en que no es una medida cautelar prevista en los ordenamientos procesales, sino que se trata de una medida preventiva de daños que el juez está constreñido a ordenar por expresa disposición legal.

Para inmuebles inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, la vigencia sine die de las anotaciones de litis en juicios de expropiación y de prescripción adquisitiva es aplicable no solo a las registradas a partir de esta DTR en las que deberá constar esta vigencia, sino a las anotadas con anterioridad que estaban vigentes al momento de la publicación de la DTR 5/2019. Respecto a bienes inscriptos en provincia de Buenos Aires, siguen vigentes en todos sus términos las DTRs 8/1985 y 18/1991, de las que surge que estas anotaciones caducan a los 5 años.

Sin perjuicio de ello, ante la conclusión por mayoría de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil es necesario poner en conocimiento de los adquirentes la posibilidad de que la justicia resuelva en igual sentido sosteniendo la vigencia sine die.

#### -CADUCIDAD DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES

El artículo 9, último párrafo de la Ley 17.801 dice: “Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia”. Recordamos que el plazo de su vigencia es de ciento ochenta (180) días si antes no se prorrogare, de acuerdo con el inciso b) del artículo mencionado.

Por otra parte, los asientos que contienen inscripciones o anotaciones condicionadas caducan cuando vence el plazo de ciento ochenta (180) días o se inscribe o anota el documento que contiene el acto o negocio que los condiciona, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 9 y 18 de la Ley 17.801.

#### -CADUCIDAD DEL ASIENTO DE ANOTACIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA

La DTR 2/2013 permitía a partir del 1 de febrero de 2013 la anotación de boletos de compraventa, sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones, con respecto a inmuebles cuyas valuaciones fiscales no excedieren de los montos establecidos por el Código Fiscal Ley 10397, respecto de las exenciones previstas para el impuesto de sellos.

La DTR 7/2017 deroga la DTR 2/2013 y dispone: “La registración de los boletos de compraventa anotados en forma definitiva con anterioridad a la presente, caducan a los 5 años desde su presentación”.

#### -CADUCIDAD DEL ASIENTO DE CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS

El artículo 1 de la DTR 20/1991 dispone que: “A partir de la implementación del nuevo sistema de anotaciones personales, las cesiones de acciones y derechos hereditarios, se archivarán y publicitarán por el plazo de diez (10) años a contar de su registración. Cumplido este plazo, el archivo computarizado será depurado”.

En su artículo 3 permite que a requerimiento de parte interesada se pueda obtener la publicidad formal de las anotaciones mencionadas en el artículo 1 transcrito precedentemente.

#### -EL CASO DE LA AMPLIACIÓN DEL MONTO DEL EMBARGO

La DTR 6/1988 establece que: “La ampliación del monto del embargo no modifica el plazo de caducidad de la traba originaria, el que opera de pleno derecho”.