

CIRCULAR N° 14

OBJETO

RPI CABA. DTR N° 5/2019 (Disposición N° 7/2019).
Anotación sine die de litis dispuestas en procesos de expropiación
(Ley N° 21.499, Ley 238 CABA) o de prescripción adquisitiva (Art. 1905 CCyCN).

**DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL
Disposición Técnico Registral N° 5/2019 (Disposición N° 7/2019)**

Buenos Aires, 8 de octubre de 2019.

VISTO lo dispuesto por Ley Nacional N° 21.499, por Ley N° 238 de la Legislatura de la CABA y en el Art. 1905 del CCyCN y

CONSIDERANDO:

Que la anotación de litis que prevé la ley procesal constituye una anotación preventiva que tiene por objeto publicitar la existencia del proceso, cuya extinción -dentro del mismo- corre la suerte de la demanda, es decir, que subsistirá hasta el cumplimiento de la sentencia que la admita o cesará con el rechazo de la acción (art 229 del CPCCN).

Que por memorando interno N° 1/2013, aplicándose la doctrina del fallo "Migdal Hilda c/ Registro de la Propiedad Inmueble en Expte. N° 193/10", se estableció que "todas las anotaciones de litis caducarán a los cinco años de su anotación en este Registro sin excepción, incluso aquellas dispuestas en el marco de los procesos de expropiación, regulados por la Ley Nacional N° 21.499 y por la Ley N° 238 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Que la Disposición Técnico Registral N° 1/2013 fijó el tratamiento que se le ha de conferir a los documentos judiciales que ordenan la anotación de litis dispuesta en el marco de los procesos de expropiación -regulados a nivel nacional por la Ley N° 21.499, y por Ley N° 238 en la CABA-, teniendo en cuenta el especial alcance de dicha medida en ese tipo de procesos, en los que a partir de su anotación en el Registro, el bien se torna inembargable e indisponible (conf. artículo 24, Ley N° 21.499 y art. 14 de la Ley N° 238 CABA).

Que el art. 1905 del CCyCN -que regula el juicio de prescripción adquisitiva-, contiene en su tercer apartado una directiva dirigida al juez del proceso, quién debe ordenar de oficio la inscripción de la "litis" respecto del inmueble de que se trate, a efectos de una debida publicidad del pleito.

Que en estos dos últimos casos, no estamos en presencia de una típica medida cautelar prevista en la normativa ritual, sino frente a disposiciones previstas en la ley de fondo, que tanto en el caso de la expropiación como en el de la usucapión, imparten una directiva especial que conlleva, en un caso, a la indisponibilidad e inembargabilidad del inmueble y, en el otro, a evitar perjuicios a terceros interesados, sobre todo en el caso de aquellos derechos reales que no se ejercen por la posesión y pudieran constituirse por el titular registral (Molinario Alberto D. IV Congreso Nacional de Derecho Civil).

Que, en consecuencia, no puede aplicarse en estos casos el plazo de caducidad previsto en el Art. 207 del CPCCN y en el art 37 inc. (b) de la Ley N° 17.801.

Que la presente Disposición Técnico Registral N° 5/2019 se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inciso (a), y 174 del Decreto N° 2080/80 - TO s/Dto. N° 466/1999.

Por ello, **la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal**

DISPONE:

Artículo 1º - No será de aplicación el plazo de caducidad al que hacen referencia los artículos 207 del CPCCN y 37, inc. (b), de la Ley N° 17.801, a los supuestos en que la "anotación de la Litis" hubiera sido dispuesta en los procesos de expropiación regulados en la Ley Nacional N° 21.499 o en la Ley 238 de CABA, como tampoco, en los juicios de prescripción adquisitiva (artículo 1905 CCyCN).

Art. 2º - En el asiento registral que se confeccione a tal efecto se hará constar el carácter "SINE DIE" de la medida. Dicha constancia será también consignada en la nota de inscripción prevista en el Art. 28 de la Ley N° 17.801.

Art. 3º - Lo dispuesto en el artículo 1º será de aplicación a las anotaciones de litis vigentes al momento de la publicación de la presente disposición.

Art. 4º - La inscripción definitiva de la sentencia en los procesos de Expropiación o de Prescripción Adquisitiva en los que se hubiere ordenado la "anotación de la litis", provocará el levantamiento de la medida, sin necesidad de resolución judicial expresa.

Art. 5º - Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

Art. 6º - Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. *Fdo.: Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI. Directora General. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.*

BORA 11-09-2019