

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 193/2010.-

CNACiv, SALA “G” – R: 560182 - 23/08/2010

Autos “MIGDAL, HILDA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE”

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen a esta alzada las presentes actuaciones para entender en el recurso previsto en el art. 52 del Dec. 2080/80 (T.O. según Dec. 466/99) contra la Resolución de Recurso Registral N° 7 emanada del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que desestimó la apelación deducida por la interesada, quien, a fs. 30/37 expresa agravios.

II.- Liminarmente cuadra precisar que más allá de sus particularidades y funcionalidad a que está destinada, la anotación de litis se encuadra y participa de todos los caracteres que conciernen a toda medida cautelar y tal especificidad no ha sido particularmente tenida en miras por el legislador al tiempo de redactar el inc. b) del art. 2° de la ley 17801, quien luego de mencionar al embargo o la inhibición se remite a la generalidad de las demás providencias cautelares, las cuales, naturalmente -y al fin que aquí interesa destacar- revisten menor intensidad que las mentadas.

Cierto es que, a diferencia de lo previsto en el último párrafo del art. 207 del CPCC -tal el caso del embargo y la inhibición- la anotación de litis no contiene un plazo de extinción pues el art. 229 del CPCC, sólo contempla una hipótesis binaria según el resultado del proceso: o bien la extinción, por vía de consecuencia, con el rechazo de la demanda o bien su subsistencia, hasta el cumplimiento de la sentencia que la admita; pero de tal previsión no se sigue que pueda omitirse o soslayarse la renovación de su registración.

Ahora bien, en el sub iudice no existe constancia de una cosa ni de la otra y la medida fue trabada -en el contexto de un proceso penal- hacia el 18 de Noviembre de 1994 y presentada para su inscripción el 5 de Enero de 1995 (conf. fs. 3, 18 vta, y 24/25) sin que quepa concluir -precisamente por su naturaleza cautelar anteriormente puesta de resalto- que el art. 229 del CPCC adquiera la virtualidad de ley especial o ley superior que conlleve la aptitud de alcanzar el status de “disposición en contrario”, como para obturar la regla emergente de la primera parte del inc. b) del art. 37 de la ley 17801 (y art., 81 del Dec. 2080/80, T.O. según Dec. 466/99), esto es: la caducidad de su anotación en el término de cinco años a contar desde la toma de razón.

Sin dudas, es la norma registral -que además reviste la cualidad de norma especial frente al CPCC, la que atañe estrictamente al derecho sustancial y, por ende, en modo alguno podría ser cercenada o desvirtuada por el ritual.

III.- El instituto de la caducidad de inscripciones y anotaciones -sobre todo de estas últimas atento su carácter preventivo y esencialmente transitorio- tiende precisamente a salvar la incongruencia relativa a la discordancia entre las constancias registrales y la realidad jurídica, pues persigue una limpieza de residuos, entendidos estos como situaciones jurídicas registrales que la ley presume iuris et de iure extinguidas, eliminando así un elemento perturbador (conf. Coghlan, A. en "Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral", pág. 163/164, y su cita en nota 225, Ed. Abeledo Perrot, 1984) y tal perturbación a las relaciones jurídicas, aparece de manera indistinta cualquiera sea la medida cautelar que se hubiere anotado; un proceder contrario, impediría un serio estudio de títulos, trabaría el tráfico y hasta el propio certificado de la entidad perdería su autoridad a medida que transcurre el tiempo si contiene la subsistencia de una inscripción ya caduca.

En ese piso de marcha, no es ocioso meritar que la caducidad de toda anotación registral se sustenta también en la necesidad de limitar las anotaciones en el tiempo, por cuanto, la dificultad en encontrar ya sea al propio interesado (o sus descendientes) e incluso a la propia actuación judicial en la cual se la dispuso -y en la que ni siquiera se es parte obligaría siempre a extender sine die la cautela que, en el sub iudice, e inadvertidamente, en origen se ordenó sin plazo hace ya dieciséis años (conf. Colombo-Kiper en "Código Procesal...", T:II, pág. 777, y su cita en nota 1050, Ed. La Ley, 2006), obligando a la realización de un sinnúmero de búsquedas e indagaciones o rastreos del origen y vicisitudes de la medida y el pleito en que ha sido dictada (Conf. García Coñi, en "Registración Inmobiliaria Argentina", cit. págs 108/109, Ed. Depalma, 1983) y cuya anotación debió ser cancelada ipso iure y automáticamente por el registro.-

En lo demás, se aprecia que el criterio precedentemente expuesto no es ajeno al temperamento que la propia apelada ilustra en la DTR 6/75, en el sentido de considerar caduca la anotación de litis a los cinco años, máxime cuando resultaba inaplicable al sub lite el art. 2º del mentado dispositivo, pues no estamos en presencia de un documento originado en (el) juicio en el que se hubiere ordenado la cautela en cuestión.

IV.- Desde otra órbita, se aprecia que la inteligencia que se sigue, en modo alguno tiende a desproteger a los eventuales interesados a poco que se advierta que nada impedía a estos -o la propia autoridad que oficiosamente la decretó- requerir, con el objeto de evitar la caducidad, la reinscripción o

prolongación de vigencia de la anotación precautoria, estando vedado al registrador efectuar en los hechos una prórroga ex officio.

En efecto, el sistema de caducidad que -de pleno derecho- hace jugar el art. 37 responde a la necesidad de impedir la subsistencia de medidas cautelares cuando el transcurso del tiempo indica una conducta indiferente o displicente del interesado en la vigilancia de sus derechos, la cual válidamente cabe presumir, si no procedió a reinscribir la anotación de litis dentro del plazo legal fijado cuando el proceso no concluyó en el curso de los cinco años desde la toma de razón, pues es a él -con la finalidad que la cautela conserve su vigencia- a quien incumbía requerir la reinscripción de la medida (conf. Ponce, C. en Highton-Arean "Código Procesal...", T: IV, pág. 576 y su reenvío; Ed. Hammurabi, 2005; Diaz Solimine, O. en "Teoría y Práctica del Derecho Procesal...", T: II, pág. 402, Ed. La Ley, 2007; Kielmanovich, J. en "Código Procesal ..", T: I, pág. 350, Ed. Lexis Nexis, 2003)

En atención a lo hasta aquí expuesto, deviene abstracto pronunciarse respecto de las cuestiones introducidas en los acápites II y IV del petitum que informa el recurso.

Por consiguiente, el Tribunal, **RESUELVE:** I.- Admitir el recurso de apelación incoado en los términos del art. 52 del Dec. 2080/80 (T.O. Dec.466/99) y en su mérito se deberá tener por caduca la medida de anotación de litis registrada el 5 de Enero de 1995 bajo el N° 3948. II.- Notifíquese y devuélvase al Registro del Propiedad Inmueble.

Firmado: CARLOS A. BELLUCCI - BEATRIZ AREAN - CARLOS A. CARRANZA CASARES.-