

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1981-1982 1 (2)

LA LEY NACIONAL 22.172 Y LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con motivo de la adhesión de la Provincia de Buenos Aires al Convenio sobre comunicaciones entre Tribunales de distinta jurisdicción territorial, celebrado originariamente por el Poder Ejecutivo Nacional y la Provincia de Santa Fe (Ley Nacional 22.172 y Provincial 9618), se han incrementado las consultas al Departamento Técnico Legal sobre los trámites previos al ingreso de la documental de origen judicial de extraña jurisdicción (o de origen notarial que en ella se apoye) y los requisitos que la misma debe reunir.

La lectura atenta del plexo normativo que rige para tal tramitación, esclarece las posibles dudas que puedan existir. Por ello, se ha decidido la publicación de las leyes mencionadas, conjuntamente con el Decreto 541/81, las Disposiciones Técnico Registrales 5 y 8/81, la Orden de Servicio 5/81 y la resolución del 23 de abril del corriente año de la Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires, con la seguridad de prestar un eficaz servicio.

USUCAPION — Oponibilidad de medidas cautelares

Se presenta para su toma de razón una sentencia de USUCAPION, y aparece registrada en el asiento de dominio que se ordena cancelar una medida cautelar, ello provoca un conflicto que el Registro de la Propiedad deberá resolver, optando por: desplazar la medida y cancelar el dominio, notificando al Juzgado que ordenó la traba de la medida cautelar la situación producida, o bien, no se cancela el dominio, se observa el oficio cancelatorio y se devuelve al juzgado a fin de que disponga respecto de la medida cautelar.

En realidad, la situación que se plantea es debido a que los informes que se expiden para los actos judiciales, y en este caso para la adquisición del dominio por USUCAPION, no tienen asignada por la Ley Registral la reserva de que gozan los certificados para los actos notariales.

Es sabido que de conformidad lo establece el artículo 679, inciso 2 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, que al presentarse la demanda se debe acompañar además del plano de mensura para usucapir, certificados de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad donde conste la condición jurídica de los inmuebles.

Ahora bien, desde el momento de la expedición del certificado por el Registro hasta el momento en que se dispone la inscripción de la sentencia acogiendo la demanda, y simultáneamente la cancelación del dominio anterior si estuviere inscripto éste, suele transcurrir un plazo durante el cual bien puede anotarse respecto del dominio a cancelar medidas cautelares.

Entendemos que respecto del caso planteado, deberá resolverse con criterio similar al aplicado para las subastas públicas.

Es así que: Las medidas precautorias registradas con posterioridad a la fecha del auto que acoge la demanda, serán desplazadas de su posición registral por el documento resultante del juicio de usucapion que ordena cancelar el dominio, comunicándose en tal caso, la variante suscitada a los jueces respectivos, con indicación del fuero, juzgado, secretaría y juicio en que aquella se realizó.

No nos olvidemos que el juicio tendiente a acreditar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, en orden a su competencia, corresponde a los Tribunales locales, del lugar de su situación, y a partir de la vigencia de la Ley 14.159 reformada por el Decreto Ley 5756/58, reviste carácter contencioso, haciendo la sentencia cosa juzgada material.

Hacemos votos para que en una futura reforma legislativa, se tome especialmente en cuenta esta situación y otras que origina el hecho de que los informes no gozan de reserva de prioridad, ocasionando por ende conflictos de prelación que el Registro deberá resolver.