

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

INEXACTITUD REGISTRAL: Supuestos de dobles o múltiples inscripciones de dominio.

Autores: Dras. Julia Elena Sallon y Blanca Elida García.

El tema del "Doble Dominio o de Múltiples Inscripciones", objeto del presente trabajo, cabe dentro del genérico de "Inexactitudes Registrales", justamente y para expresarlo en términos sumamente breves porque, "se ve reflejada una falta de concordancia entre lo extrarregistral y lo registral", tal como lo expresa el artículo 34 del Decreto Ley 17.801/68. Ello es así en virtud de que si bien en el ámbito registral existen dos titulares de dominio, no cabe duda que sólo uno de ellos puede ser el poseedor real del inmueble y por lo tanto el único propietario en el ámbito extrarregistral. Por esta discordancia o diferencia sustancial es que podemos hablar también en estos supuestos de inexactitud registral.

CONCEPTO:

Vamos a ocuparnos en los párrafos siguientes del tema denominado "Doble Dominio", el que en realidad se refiere a doble o múltiples inscripciones, dado que se produce una simultaneidad de asientos respecto de un mismo inmueble, figurando en dichos asientos distintos titulares o propietarios.

Dentro de lo expresado precedentemente y en forma genérica podemos decir que la existencia de doble o múltiple titularidad procede cuando figuran en las constancias existentes en el Registro de la Propiedad, distintas o múltiples inscripciones sobre un mismo inmueble y que pueden afectarlo en forma total o parcial, lo que da lugar a situaciones anómalas o de patología registral.

Es necesario aclarar que esas inscripciones se encuentran vigentes y es más, pueden seguir transmitiéndose cada una de ellas en forma independiente, pudiéndose afectar también sobre las mismas cualquier tipo de derecho real, gravámenes o restricciones al dominio.

CAUSAS:

El origen de estas patologías registrales se debe a múltiples causas, enumeraremos sólo las más comunes a título informativo y de ellas haremos un somero análisis para no escapar a la intención de síntesis de este trabajo.

1º LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION QUE FIGURA EN EL REGISTRO COMO VIGENTE luego de haber obtenido una sentencia favorable en un juicio seguido por usucapión. Al no cancelarse dicha inscripción figura ésta y la que por sentencia se logra al inscribir dicho acto, quedando

en consecuencia el mismo inmueble a nombre de dos titulares distintos. La sanción de la Ley 14.159, de los Códigos Procesales, el perfeccionamiento del Catastro, la aplicación del sistema de Folio Real, creado por la Ley 17.801, basado exclusivamente en el inmueble, que supuso un avance sobre la técnica del folio protocolizado, que tiene en cuenta a la inversa de éste, a la persona y el manejo de esa nueva técnica por parte de los registradores, van logrando en alguna medida la desaparición de estos supuestos. Este concepto es válido también en cierta forma para las otras causas que dan lugar a la existencia de doble dominio.

- 2º LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial.
- 3º LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.
- 4º LA FALTA DE VERDADERA Y REAL DETERMINACION DEL INMUEBLE en los supuestos 3 y 4.
- 5º LA FALTA DE UNA CORRECTA PLANIMETRIA DEL INMUEBLE de acuerdo al acta que se realice y en donde no se delimiten exactamente las medidas, superficies y linderos reales del mismo, dando lugar a transmisiones inexactas, ya sea en forma parcial o total.
- 6º EN LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA LISA Y LLANA, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces, casos que enuncia en su libro **Elementos del Derecho Inmobiliario** el Dr. Felipe Villaro, los cuales sostiene, se presentan en la realidad con mayor frecuencia de la que se supone.

Existen además variadas situaciones que no configuran propiamente casos de doble o múltiple inscripción, resolviéndose en la práctica con la simple demostración de la no existencia del doble dominio, basada en los elementos que deben consultarse y estudiarse.

Ejemplos clásicos de dichas situaciones se presentan cuando la inscripción superpuesta es en realidad antecedente de la cadena dominial, cuando se cometen errores de registración o errores en la confección de planos o de parcelamientos o cuando se trata de casos de confusión de titularidad (adquiere una misma persona un inmueble por dos medios: escritura pública y posesión, dando lugar a dos inscripciones distintas). En ciertos supuestos es difícil determinar la causa u origen de estas dobles inscripciones así es que incluso pueden existir otras además de las enunciadas en párrafos precedentes al solo efecto ejemplificador, por lo que esta enumeración no ha sido efectuada en forma taxativa sino todo lo contrario.

EFFECTOS:

Los efectos más importantes que produce la existencia del llamado Doble Dominio son:

- 1º ALTERACION DEL TRACTO SUCESIVO, puesto que los distintos dominios no se derivan unos de otros tal como lo exige el artículo 15 del Decreto Ley 17.881/58.

- 2º FALTA DE SEGURIDAD Y ALTERACION DEL ORDEN PUBLICO, ello es una consecuencia de lo expuesto en el punto 1º y de la inexactitud que produce la existencia de estos supuestos.
- 3º ALTERACION DEL PRINCIPIO DE DETERMINACION O ESPECIALIDAD, también contemplado por la Ley 17.801/68, sobre todo en los supuestos de doble dominio en forma parcial. Es el caso de dos inmuebles en el que los propietarios de los mismos son titulares de una parte de ellos en forma paralela o simultánea, o porque así lo expresan sus títulos, o porque surge de los respectivos planos de mensura, quedando una franja de terreno en la que se superpone el dominio, sin ser obviamente condóminos.
- 4º ALTERACION DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD, tal como lo expresa Vélez Sársfield en la ley de fondo. Así el artículo 2508 expresa que el dominio es exclusivo y excluyente, lo que supone una contradicción con la pertenencia de un mismo inmueble a más de una persona. (Artículos 2506, 2508 y 2516 del Código citado).

En qué tipo de sistemas puede darse la existencia del llamado doble dominio

Hemos tratado el tema como dentro del de inexactitud registral, luego no puede darse este tipo de situaciones anómalas sino en un sistema como el nuestro en el que la inscripción no es constitutiva sino meramente declarativa, puesto que la discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral por razones obvias no puede presentarse en los sistemas donde la inscripción es constitutiva ya que en este último supuesto no hay otra realidad jurídica que la que se publica en el registro.

Procedimiento aplicable en la provincia de Buenos Aires (Disposición Técnico Registral 11/67)

Ante un caso de doble dominio en la provincia de Buenos Aires se realiza el procedimiento determinado por la Disposición Técnico Registral 11/67, que vino a suplir un vacío legislativo, dando soluciones prácticas y concretas a los distintos supuestos que venían planteándose como de doble inscripción. Los distintos pasos de dicho procedimiento en líneas generales pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- 1º Ante la detección del doble dominio a través de la información que produce la Dirección Provincial de Catastro Territorial se procede como primera medida a iniciar expediente, el que se caratula como de "Doble Dominio" justamente a fin de que se estudien los antecedentes dominiales de los asientos paralelos y en base al mismo se llegue a una conclusión aplicando los principios de la citada disposición.
- 2º Una vez iniciado el expediente por el Departamento Recepción y Prioridades de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, se envían las actuaciones al Departamento Técnico Legal adjudicándose a los profesionales del área a que corresponda el Partido en que está situado el inmueble a fin de que se proceda a efectuar el estudio de los antecedentes de la inscripción objeto del acto que se pretende inscribir y asimismo los antecedentes de la inscripción denunciada como superpuesta, según la información suministrada por la Dirección de Catastro.

Del estudio de estas dos cadenas dominiales y de acuerdo a las circunstancias en que cada una se encuentren y relacionen es que se resolverá, aplicando uno u otro de los principios que prevé la disposición en análisis, teniendo en cuenta dentro de qué supuesto puede encuadrarse el caso en cuestión. Así:

- a) Si en la cadena del acto que viene a inscribirse, al remontarnos encontramos en alguno de sus antecedentes que fue adquirido por posesión treintañal y la sentencia de la misma es posterior a la fecha de la inscripción superpuesta o además vigente, se aplica el principio sentado en el artículo 1º inciso a) de la mentada disposición, siempre que no exista en el asiento correspondiente a la inscripción superpuesta plancha de venta y tratándose ésta de una superficie mayor coincida por lo menos la manzana o quinta. Por dicho artículo queda como único titular en el nuevo folio que se confecciona el que corresponde al acto que se pretende inscribir, debiendo por la inscripción superpuesta acudir a la vía judicial para poder disponer;
- b) Si por el contrario al remontarnos en el estudio de antecedentes de ambas cadenas dominiales, se encuentra la posesión treintañal en la correspondiente a la inscripción superpuesta, se aplicarán los principios del artículo 1º inciso b).

En dicho artículo se establece que se procederá igualmente a la toma de razón definitiva del documento y en el folio que se confeccione, en el rubro titularidad, se colocarán todos los nombres de los titulares, tanto los correspondientes a la cadena del acto que se pretende inscribir como los que figuran en la cadena de la inscripción superpuesta, la que está basada justamente en una sentencia de posesión treintañal. Asimismo se planchará al margen de los dominios que se remitieron al folio, la siguiente nota: "Previo a toda disposición del dominio deberá determinarse cual de las titularidades subsiste por cuanto existen respecto al presente bien la emergente de la Nº ...". Igual plancha se insertará en el documento inscripto;

- c) En el supuesto de que al remontarse a los antecedentes de las dos cadenas dominiales ninguna registre origen en sentencia de posesión treintañal, se aplica el artículo 2º de la mencionada disposición.

Por dicho artículo se prevé igual solución que la contenida en el artículo 1º inciso b).

Una vez efectuado el estudio del expediente de "Doble Dominio" y resuelto dentro de qué supuesto se encuadra, así como varían sus efectos varía también el trámite a seguir respecto del mismo. Si se encuadró dentro de lo previsto por el artículo 1º inciso a), de acuerdo al estudio efectuado por el Departamento Técnico Legal, se remite dicho estudio junto con las actuaciones, al Departamento Registración y Publicidad Area (que corresponda) para que proceda a calificar la documental y a su toma de razón definitiva, hecho lo cual se notifica a parte interesada lo resuelto, y se autoriza, por intermedio también de los profesionales del área, el desglose de la documentación, a través del Departamento Recepción y Prioridades. Luego se giran las actuaciones a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, informándose la circunstancia de que sólo quedará vigente la nueva inscripción efectuada al tomarse razón —sin ninguna prevención— del documento cuya inscripción se rogó y que con

relación a la citada como además vigente por la mencionada dirección, deberá acudir a la vía judicial para disponer, no debiendo informarse en lo sucesivo respecto de la misma. Finalmente se envía el expediente al Archivo, sin término.

Si se aplicó el artículo 1º inciso b), o el artículo 2º, una vez que se tomó razón del documento y se efectuó su desglose por parte interesada, se procede a enviar los actuados al Archivo, también sin término. Asimismo se dejará constancia en el rubro determinación del inmueble, de las inscripciones antecedentes, indicando en cada caso a qué titular corresponde.

En todos los supuestos se glosará al margen de las inscripciones citadas como además vigentes, una fotocopia del estudio realizado por el Departamento Técnico Legal.

PONENCIA:

- 1º En primer término se aboga por la sanción de una Ley Nacional, de carácter general, que dirime la cuestión del doble dominio, debiendo las provincias sancionar sus normas, basadas en dicha Ley Nacional y teniendo en cuenta las particularidades de cada lugar. Dicha solución es factible ya que se asemeja a la situación planteada con anterioridad a la sanción de la Ley 17.711 que modificó el artículo 2505 del Código Civil y también con anterioridad a la sanción del Decreto Ley 17.801/68. Ello es así en virtud de que en la actualidad al carecerse de una ley de fondo que contenga la solución para los casos de doble o múltiple titularidad, en el orden local se ha tratado de resolver la cuestión a través del dictado de sus propias normas, como en el caso de la provincia de Buenos Aires la Disposición Técnico Registral 11/67. Esa norma general evitaría la tacha de inconstitucionalidad de disposiciones o normas locales que como la citada han sido observadas por algunos doctrinarios como de dudosa constitucionalidad, pero que en la práctica han dado resultado positivo en la generalidad de los casos resueltos a través de su aplicación.
- 2º En todos los supuestos de transmisiones se recomienda que se efectúe una correcta planimetría del bien, para evitar los ya citados supuestos de superposición parcial, dado que en la medida que exista concordancia entre el hecho o realidad física y el derecho en que se sustenta, paralelamente irán desapareciendo los mismos.
- 3º En forma inmediata y para la provincia de Buenos Aires se recomienda la modificación de la Disposición 11/67, ampliando su contenido en el sentido de que se prevean también otros casos de doble dominio, como por ejemplo aquél donde la cadena dominial de la inscripción que se pretende inscribir tiene antecedente en una sentencia de Posesión Treintañal y registra movimiento hasta nuestros días y la inscripción como además vigente es posterior a dicha sentencia, pero no registra movimiento alguno. Por último se propone que se incluya una solución para los casos de superposiciones parciales, previendo de ser posible que se resuelvan en forma convencional mediante un acuerdo de partes, expresado en escritura pública, siempre que se cumplan ciertos y determinados requisitos como por ejemplo la confec-

ción de un nuevo plano en el que se vea reflejada la realidad de acuerdo a lo convenido, la participación de todos los linderos o afectados, etc., que deberán estar contemplados en dicha ampliación.

Las modificaciones propuestas a la norma local, son meramente enunciativas, pudiendo haber otras que la práctica diaria o el estudio de los doctrinarios que han tratado el tema puedan aportar.

INEXACTITUD REGISTRAL

RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES.

CAUSAS

Autores: Raquel A. Berisso y María Teresa Rolla.

El Registro de la Propiedad maneja como primera materia la realidad jurídica de un país, siendo en consecuencia un cúmulo de fichas, libros, protocolos, matrículas, es decir una esfera puramente documental. Así es como una gran parte de la realidad jurídica se refleja en ella y por lo tanto cuando existe concordancia entre el documento registrado y la realidad jurídica extrarregistral, estamos ante lo que los estudiosos del tema denominan exactitud registral, ergo se produce la inexactitud cuando el primero no refleja toda esa realidad registrable.

Se plantea entonces ¿Qué valor ha de darse a esta realidad extrarregistral. Existe jurídicamente? Aquí es donde nace la integridad. A ella, según el Dr. Núñez Lagos podemos dividirla en substantiva y formal. La primera es toda realidad jurídica sujeta a inscripción, puesto que el asiento se integró substantivamente, dado que inicialmente recogió toda la realidad, por lo tanto existe concordancia entre registro y realidad jurídica. Pero esta concordancia puede faltar, en consecuencia el Registro se vuelve inexacto. Es así como, surge la integridad formal, pues ella sobrevive a la integridad substantiva.

Exactitud e integridad, son dos notas de la fe pública. Cuando hablamos de integridad y del principio de fe pública en la técnica registral, nos estamos refiriendo a la integridad formal, dado que toda la organización de la fe pública y de la protección registral aparece colocada sobre la posible discordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

Al hablar de exactitud aludimos al concepto de concordancia, sin embargo si analizamos la Ley Hipotecaria Española observaremos que, no existe plena afinidad entre ambos conceptos, puesto que el segundo es mucho más amplio que el primero, en virtud de que intervienen en él no sólo circunstancias de derecho, sino también de hecho. Así la citada ley en su exposición de motivos entiende por inexactitud "toda discordancia entre el registro y la realidad. Sin embargo no afectarán a la exactitud de los asientos, los derechos no protegidos por la fe pública, ni aquellos otros cuya registración no se considera necesaria, por razones sociales o por su extrínseca exteriorización". Este es el concepto de la inexactitud registral en sentido estricto, pues