

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 2 (5)

¿Es dable por medio de un convenio, expresado en escritura pública resolver un supuesto de "DOBLE DOMINIO"?

La cuestión registral tal como se ha planteado, nos obliga a referirnos a la legislación registral vigente para la Provincia de Buenos Aires, y abordar el tema de la "doble titularidad" con criterio analítico, a fin de alcanzar una respuesta ajustada a derecho.

Como aspecto previo, dejaremos sentado, que preferimos usar la voz de **multiplicidad de inscripciones** en lugar de las denominaciones corrientes de "doble dominio" o "doble titularidad".

Ello así, por cuanto en el aspecto estrictamente jurídico, el derecho real de dominio es por naturaleza EXCLUSIVO y EXCLUYENTE, no admitiéndose por lo tanto, sobre el todo de un bien a más de un titular (artículo 2508 del Código Civil).

El concepto básico, en la configuración de supuestos de doble o múltiple registración, está dado cuando coexisten simultáneamente sobre un mismo inmueble varias inscripciones aparentemente vigentes; esto es, que no han sido canceladas o no se han operado sobre ellas transmisiones posteriores.

Esta anomalía registral genera a través de variados motivos que pasaremos a detallar; comenzando por los más frecuentes:

A) REGISTRACION DE SENTENCIA QUE ACUERDE UNA PRESCRIPCION ADQUISITIVA:

Si bien en la actualidad para el ámbito nacional, este motivo generador de múltiples inscripciones ha quedado superado por la Ley 14.159 y el Decreto Ley 5756 del año 1958, en el pasado, sin duda, fue uno de los protagonistas que mayor incidencia tuvo. Igual había sucedido en la provincia de Buenos Aires, con la Ley 7036, que reformó el Código Procesal derogado (artículos 780 a 783), incorporando a su texto con ligeras variantes las disposiciones de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756, dejando así sin vigencia los artículos derogados, al tiempo que suprimía el motivo generado.

Hoy, el juicio contencioso, que se sustancia conforme a los trámites y garantías del juicio sumario, reemplaza la antigua legislación local que regulaba la información meramente declarativa. El artículo 682 en tal sentido expresa: "Dictada la sentencia acogiendo la demanda, se dispondrá su inscripción en el Registro de la Propiedad y la cancelación de la anterior si estuviere inscripto el dominio...".

Concordante con el artículo transcrito citamos la Disposición Técnico Registral 13 del año 1968.

Como se desprende, la patología resultaba, de inscribir una sentencia acordante de una usucapación, sin cancelar en sede registral, el asiento de dominio del inmueble que se prescribía;

B) CORRIMIENTOS DE LINDEROS POR EMPLAZAMIENTOS ERRONEOS:

Se sucede con reiterada frecuencia que en los relevamientos prediales, y a causa de la errónea verificación de los hechos existentes, y su confrontación y correspondencia con los datos que resultan del legítimo título; surjan entre las parcelas contiguas, superposiciones, llamadas comúnmente invasiones u ocupaciones.

Estas superposiciones que se producen a consecuencia de los corrimientos que pueden ser totales o parciales, se concretan en el momento de la confección y aprobación del plano detectadas luego por la Dirección Provincial del Catastro Territorial, se nos muestran como porciones de tierra que resultarán de propiedad de uno u otro colindante;

C) ENAJENACION DE UNA FINCA, DOS O MAS VECES:

Este supuesto, que en la mayoría de los casos encierra una actitud dolosa del vendedor, constituye sin duda uno de los casos **sub examine**. Existen además hipótesis en que por errónea registración y por defectuosa instrumentación del documento público (escritura pública) se generan casos de multiplicidad de inscripción. Sin duda, cuando en sede registral, se sucedan estas situaciones, habrá que indagar, por cuanto seguramente ello obedecerá a la falta de aplicación de algún principio registral;

D) REGISTRACION DE INMUEBLES A FAVOR DE ORGANISMOS NACIONALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES:

Se configuran casos de multiplicidad de inscripción, cuando varios organismos del Estado, vienen por su turno, solicitando la inscripción de un mismo inmueble donado o vendido a su favor. Sin duda que en el fondo las distintas registraciones que se efectúen, serán a causa de no dejar constancia en el dominio antecedente de la nueva inscripción que se realiza, pero, no nos olvidemos, que en las transmisiones a título gratuito a favor del Estado (artículo 1810 del Código Civil) la transmisión se acredita con las constancias de las actuaciones administrativas, las que muchas veces vienen en forma de decreto o resolución, sin mencionar el antecedente de dominio o con una descripción muy genérica del inmueble.

Ello se debe a que existe sobre este tema, una ausencia de normas precisas que regulen esta actividad específica de la registración de inmuebles a favor del Estado.

Los motivos generados que venimos comentando, son a nuestro juicio los que mayor incidencia tienen sobre este tema, pero no se agotan por supuesto, ya que en puridad los demás casos son casi infrecuentes y se producen generalmente por errores de calificación y de registración.

Cabe acotar con fines meramente ilustrativos, que la existencia de las múltiples registraciones son detectadas por la Dirección de Catastro Territorial, las que son informadas a través del certificado de catastro, de conformidad con lo establecido en la Ley 5738, artículo 39. El Registro de la Propiedad, toma conocimiento de ello, cuando el título que transmite la propiedad sobre un inmueble, se presenta para su inscripción. Es requisito legal, que "se transcriba en los instrumentos públicos notariales, e incluso en los que se expiden con motivo de una sucesión para la inscripción de una declaratoria de herederos", la existencia de superposiciones de inscripciones tal como se informa en el certificado de catastro.

El Registro de la Propiedad, ingresado el documento para su toma de razón, procede a realizar un estudio de antecedentes dominiales, a fin de encuadrar el supuesto en el marco de la Disposición 11 del año 1967, artículos 1º, inciso a) o b) y artículo 2º.

Es de señalar, que sólo cuando se transmite el dominio, y se ruega su toma de razón procede tal investigación. El Registro no se aboca a esta tarea, sino cuando se produce el evento mencionado (artículo 1º, Disposición 11/67).

Tal patología registral estaba agravada en tanto el Registro ordenó e individualizó los asientos en miras de sus titulares, siguiendo un orden cronológico.

En la actualidad, a través de la técnica del Folio Real, tomando como base de la registración las fincas, se reducen en buena medida los motivos generados de la múltiple registración, ya que esta técnica permite más acabadamente aplicar los principios registrales enunciados en la ley nacional evitando de este modo, la proliferación de anomalías.

Volviendo a la cuestión presentada, y en atención a los supuestos examinados arribamos a la siguiente reflexión.

Ante la pregunta de ¿Cómo se resuelve un supuesto de múltiple inscripción?, respondemos: siguiendo el orden de numeración de los motivos y sin perjuicio de los casos en los que está afectado el orden público o intereses de terceros:

- a) Si un documento que se pretenda inscribir, se apoyare en una inscripción a la cual se le opone otra de origen posesorio (el caso está contemplado en el artículo 2º de la Disposición 11/67); **deberá resolverse en el ámbito jurisdiccional**, cuál de las dos titularidades subsiste; procediendo el Registro sólo en esta oportunidad a registrar dicho documento en forma definitiva, previendo lo expuesto, en las dos inscripciones involucradas, previo a cualquier otra transmisión sobre ese inmueble;
- b) Si un documento que se pretenda inscribir se apoyare en una inscripción posesoria y a ésta se le opone otra de distinto origen, habrá que determinar, previamente; si la que se superpone es anterior o posterior a la posesoria.

Si la que se superpone a la del acto, que se pretende inscribir, es anterior a la posesoria; el caso se resuelve por aplicación de la disposición 11, artículo 1º, inciso a); en consecuencia, el Registro se encarga de sanear el título, inscribiendo definitivamente el documento sin ningún tipo de prevención, permitiéndole sucesivas transmisiones; con nota de prevención en el superpuesto de que para posterior transmisión de dominio, deberá ocurrir a sede judicial en atención a la posesión que se le opone. Si por el contrario, el documento que se pretende inscribir se apoyare en una inscripción posesoria, sea inmediata o mediata; y a ésta (la posesoria) se le opone otra de distinto origen; de fecha posterior a la misma; el Registro procederá a BLOQUEAR AMBAS INSCRIPCIONES, con la prevención, que hará constar en la plancha de la inscripción definitiva del título a inscribir y en el asiento de dominio; que toda transmisión de dominio respecto de los inmuebles que ambas inscripciones involucran, deberán ser previamente examinadas judicialmente, para que en ese ámbito determine cuál de las dos subsistirá.

¿Es necesario cancelar las medidas cautelares caducas?

Arribado el tema en consulta al Departamento Técnico Legal, la respuesta fue categóricamente negativa en consideración a las siguientes argumentaciones:

El artículo 37 de la Ley 17.801 expresa: "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: . . . b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón".

Las anotaciones a que se hace referencia en la precitada norma son las que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares.

Concordantemente con ello el artículo 36 del Decreto Ley 11.643/63, ratificado por Ley 6736 reafirma: "Las anotaciones preventivas caducarán de **pleno derecho** a los cinco años de su registro; salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve. No obstante, por resolución de la autoridad que las decretó, podrán reinscribirse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 476 del Código de Procedimiento Civil".

En el mismo sentido, el artículo 207 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires dice: . . . "Se producirá la caducidad de pleno derecho de las medidas cautelares que se hubieren ordenado y hecho efectivas antes del proceso, si tratándose de obligación exigible no se interpusiere la demanda dentro de los diez días siguientes al de su traba. . . Las inhibiciones y embargos se extinguirán a los cinco años de la fecha de su anotación en el Registro de la Propiedad, salvo que a petición de parte se reinscribieran antes del vencimiento del plazo, por orden del juez que entendió en el proceso". Concordante con lo expuesto, el artículo 41 del Decreto 5479 de 1965 asevera: "Las inscripciones que por ley caduquen de pleno derecho, no requerirán anotación alguna a los efectos registrales de su cancelación".

Tales disposiciones tienden a evitar que el deudor permanezca indefinidamente librado a la voluntad del acreedor dejando abierta la vía de la reinscripción de las medidas precautorias antes del vencimiento del plazo indicado.

Ante la circunstancia de haberse previsto que tales medidas caducan de pleno derecho (conforme el subrayado propio), deviene la conclusión de la innecesariedad de cancelar las mismas; debiendo en la instancia pertinente, el notario o funcionario que ruegue la inscripción de alguno de los documentos previstos en el artículo 2º de la Ley 17.801 sobre un inmueble que hubiere estado afectado a una medida precautoria, calificar su caducidad.

¿Es obligatorio el levantamiento de las inhibiciones o restricciones voluntarias?

El tratamiento de la cuestión debe analizarse conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Registrales 4/67 y 1/71.

De acuerdo a lo preceptuado en los considerandos de la primera, queda precisada la diferencia entre la inhibición de origen judicial ordenada de conformidad al Código de Procedimiento Civil y Comercial y la que nos ocupa, que es de naturaleza contractual.

De tal manera la cancelación se opera o bien a petición de parte o bien por el transcurso del tiempo (5 años), a contar de su toma de razón; sin perjuicio de la vigencia de 10 (diez) años, aún para las anotadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 11.643/63; conforme con el plazo establecido por el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil y Comercial para las inhibiciones de origen judicial; mereciendo en consecuencia, igual tratamiento que éstas.

Ahora bien, cuando existiere anotada una inhibición o restricción voluntaria y atendiendo a su irrelevancia registral de acuerdo a lo preceptuado por la Disposición 1/71, ello no será causa de oponibilidad para la toma de razón de documentos que modifiquen, transmitan o graven la titularidad del dominio; entendiéndose de esta forma que la situación debe solucionarse en sede extrarregistral.

En conclusión, por todo lo expuesto resulta que no es menester cancelar las inhibiciones o restricciones voluntarias.