

# REVISTA



REVISTA  
REGISTRAL

## DOBLE DOMINIO

### Casos – Normativa – Soluciones

Según el artículo 2598 del Código Civil, el dominio es **exclusivo**, característica ésta que "a priori" haría contradictorio el tema del epígrafe.

¿Puede existir doble dominio o superposición dominial? ¿O se trata sólo de una situación anómala de origen únicamente registral?

No hay al respecto una normativa de fondo y atento que el problema existe y genera inconvenientes en el tráfico jurídico inmobiliario, se hace imperioso su tratamiento y la búsqueda de soluciones para los distintos supuestos.

En el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ante la detección de estos casos de superposición dominial, se dictó el 16 de noviembre de 1967, la Disposición Técnico Registral N° 11.

Los distintos supuestos tienen en cuenta el **origen** de la superposición:

#### I.

Cando el documento a inscribir, tiene en sus antecedentes una sentencia de origen posesorio, el caso, luego del estudio de antecedentes respectivo, queda encuadrado en el artículo primero inciso a) de la citada Disposición.

Es necesario destacar, al respecto, que hasta el dictado de la Ley 14.159, el procedimiento de usucapión era meramente informativo, no contradictorio y sin citación del titular. El usucapiante probaba su posesión y se ordenaba la inscripción, que coexistía con la del desposeído. Es de esta manera, como se origina el **doble dominio**, en estos casos.

Este supuesto se sana en sede registral, anotándose la titularidad del documento presentado a inscribir, como único, siempre que las inscripciones superpuestas sean de fecha anterior a la posesoria (artículo 1º inciso a).

Cabe agregar aquí, que por Disposición Técnico Registral N° 11 de 1984, se contemplan también, por aplicación analógica los casos de otras sentencias firmes en las que se hubiere otorgado judicialmente la posesión de un inmueble.

#### II.

Si la inscripción que coexiste con la posesoria es de fecha posterior y dentro de ella tuviera su origen el documento a inscribir, se procede a la apertura del folio, insertando en el rubro titularidad conforme al orden que corresponda en el tiempo, a los titulares que resulten de cada una de las inscripciones y a la que proviene de sentencia de posesión (artículo 1º inciso b).

### III.

Otro supuesto en que se originan las superposiciones dominiales es en la doble venta, lisa y llana, o sea cuando un mismo inmueble, por error o dolosamente es transmitido dos veces. No existiendo en sus antecedentes sentencia posesoria alguna, el caso queda encuadrado en el artículo 2º de la Disposición citada.

### IV.

En el sistema de Folio Protocolizado o Personal Cronológico, registrándose en función de los titulares y no de los inmuebles, era imposible detectar las superposiciones.

La Dirección de Catastro Territorial es quien determina y exterioriza a través de sus certificaciones los casos de doble dominio.

Existen, además de los citados supuestos, otros casos, que son errores de registración, de parcelamiento o de confección de planos, que en muchos casos se sanean perfectamente en sede administrativa.

En las actuaciones 2307-15887/89, por excepción, es el mismo Registro quien, tras detectar la doble venta de inmuebles ubicados en el Partido de San Isidro, de oficio, bloquea los dominios con la nota que prevé el artículo 6 de la Disposición 11/67, a fin de impedir sucesivas transmisiones.

En la práctica registral, el procedimiento general es así: publicitada la coexistencia de inscripciones respecto de un bien, a través del certificado catastral, el funcionario autorizante debe consignar tal situación en el cuerpo de la escritura, rubro certificados. Una vez ingresada la documental, se caratula como expediente para que el profesional efectúe el correspondiente estudio de antecedentes dominiales de ambas cadenas causales. Independientemente de ello, el notario puede presentar su propio estudio de títulos.

Si el caso queda encuadrado en el supuesto previsto en el artículo 1º inciso a), esto se comunica a posteriori a la Dirección de Catastro, anoticiando cual subsiste en el nuevo folio.

En los casos del artículo 1º inciso b) y 2º, en el documento inscripto y en el asiento registral originado, en el que se consignan ambas titularidades por orden cronológico, se coloca nota que dice: "Previo a toda disposición del dominio debe determinarse cuál de las titularidades subsiste por cuanto existen respecto al presente bien la emergente de la Nº ..." (artículo 6 de la Disposición Técnico Registral Nº 11/67).

En la actualidad, en que en el Registro de la Propiedad Inmueble se está desarrollando la tarea de Conversión de Oficio del Folio Protocolizado a Folio Real, se hizo imperioso el dictado de un Instructivo de fecha 27 de mayo de 1996, para el vuelco de las distintas notas de superposición existentes, en los asientos de dominio a convertir.

## V.

En la reunión final del Taller de Doble Dominio realizado en la Sede del Colegio de Escribanos, Delegación Mar del Plata, el 21 de noviembre de 1997 se convinieron las siguientes conclusiones:

1.- Que resulta menester instar la creación de un procedimiento judicial abreviado para poder abordar los casos en los cuales es menester resolver con la presencia judicial de todos los titulares que aparecen en el Registro del dominio quien es el **Vero Domino**.

2.- Que en materia de Propiedad Horizontal resulta conducente contemplar en normas registrales, los casos en que existiendo doble dominio y se hubiere efectuado el estudio relacionado con el mismo, se anticipe aplicar esas conclusiones a los documentos que ingresen con posterioridad y se relacionen con las unidades respectivas.

3.- Que es conveniente nuclear la información relacionada con sentencias judiciales firmes e inscriptas que comprendan "titularidades" que ya se ha decretado su "ineficacia" como tales.

4.- Que resulta también conveniente a los fines de agilizar el saneamiento que pudiere corresponder, que la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe la existencia de doble dominio a los profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura, como cuestión previa a los actos de **constitución de estados parcelarios** dispuestos por la Ley 10.707.

Con el mismo sentido advertir la existencia de "Zonas" afectadas por la problemática del doble dominio.

5.- Que tanto las soluciones futuras como la profundización de los estudios sobre la cuestión del doble dominio impone la participación multidisciplinaria para las soluciones que propongan.

6.- Que es **inconducente a la finalidad** de la Ley 17.801, y la pureza en la publicidad de los derechos reales, introducir en el folio real anotaciones en el rubro titularidad, vinculadas con meras cuestiones o derechos en expectativa derivados del hecho posesorio.

7.- Que es menester instar la implementación de un Registro de Anotaciones Personales, como el medio idóneo para la creación de registros especiales de naturaleza personal, relacionados con la necesidad social de atender los derechos en expectativas de convertirse en derecho real.

8.- Que se debe velar por mantener la pureza técnica y jurídica en la confección de los folios reales, con relación a las profundas diferencias existentes entre inscripción y anotación.

9.- Que desvirtuará la eficiencia del folio real no atender a las finalidades que, al sistema de título y modo, ofrece la publicidad de la Ley 17.801, y utilizar la misma para otras diferentes.

## VI.

Dada la necesidad de adecuar la Disposición Técnico Registral Nº 11/67, y a fin de agilizar el saneamiento registral en todos los casos en que surjan doble o múltiple dominio, sería conveniente la elaboración de un proyecto de Disposición Técnico Registral que extendiera la aplicación de la D.T.R. 11/67, a todos los supuestos en que se solicite el estudio respectivo, a petición fundada de quien tenga interés legítimo, aunque no se hubiere celebrado acto jurídico y se tuviere conocimiento de dicha circunstancia.

En igual sentido, en los casos de afectación al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, se plantea la necesidad de efectuar el estudio, al momento de tomarse razón del Reglamento de Copropiedad y Administración, previo a la transmisión de las unidades funcionales respectivas.

## VII.

Cumpliendo con la finalidad del Registro, es primordial **publicitar** todas las situaciones de doble o múltiple dominio e **impedir** la libre disposición de los inmuebles afectados, sin el previo **saneamiento**. Esto no siempre e ineludiblemente debe serlo por la vía judicial, pues en la práctica se han dado casos de avenimiento por actos declarativos de los particulares en sede notarial.

Los principios de **fe pública, tracto sucesivo, legalidad y determinación**, se verían vulnerados si no se tratara de publicitar, depurar y sanear estas actuaciones que son anómalas y resultan incompatibles con dichos principios registrales.

Autora: **Dra. Juana María Graciani**  
Abogada  
Registro de la Propiedad Inmueble  
Provincia de Buenos Aires