

Doble dominio y su procedimiento registral

Por **FERNÁNDEZ, Valeria Solange**

Abogada. Perteneciente al Departamento Contencioso Administrativo.

I.- Introducción

El presente trabajo pretende abordar la anomalía de derecho que puede surgir y afectar al Dominio, la cual se denomina “doble dominio”, como también analizar los aspectos que hacen a su inscripción y la normativa aplicable.

II.- Doble dominio y su definición

Podemos definir al Dominio como aquel derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, y al cual el derecho le confiere la mayor cantidad de facultades sobre un objeto.

El artículo 1943 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) determina la exclusividad: “el dominio es exclusivo y no puede tener más de un titular. Quien adquiere la cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que le falta al título”.

A que nos referimos cuando utilizamos la expresión doble dominio, es la presencia registral de asientos que muestran “inscripciones de dominio”, con carácter independiente entre sí, y registralmente vigentes, que atribuyen la inscripción del derecho de dominio respecto de un mismo inmueble en favor de una o más personas que nada tienen que ver entre sí, ni en el título de cada uno.

III.- Variables que puede tener el doble dominio

Una primera variable puede darse respecto de la ubicación del inmueble en el cual recae el dominio, superponiéndose la mayoría de las veces exactamente el inmueble con el otro u otros, que ostenta el derecho de dominio inscripto en favor de otro sujeto de derecho.

En otro supuesto se puede presentar como una

superposición parcial, es decir no comprendiendo exactamente la misma superficie física, sino tomado parcialmente la misma.

Como así también puede darse frente a situaciones especiales por ejemplo, donde se solicita la inscripción del reglamento de copropiedad y administración, para cuya inscripción cuando el inmueble se halle afectado por doble dominio, deberá efectuarse también el estudio de la situación naturalmente antes de proceder a la transmisión de las unidades funcionales

Más allá de las variables mencionadas, las cuales no son taxativas, en resumidas cuentas el supuesto de “doble dominio” tiene lugar en el Registro de la Propiedad Inmueble, cuando existen dos o más inscripciones del mismo bien y por igual derecho en favor de dos sujetos diferentes, que nada tiene de común entre sí, y originadas en títulos diferentes.

Frente a los supuestos en que a petición fundada de quien tenga interés legítimo, esto en virtud de la aplicación del principio de rogación, se solicite el estudio del doble dominio, no se exige la celebración del acto jurídico alguno, basta con que haya llegado al conocimiento de la posible situación anómala.

IV.- Cuáles son las causas que pueden dar origen a esta patología registral

Ahora se describirán brevemente las causas por las cuales puede llegar a tener lugar el supuesto anómalo bajo examen.

Una de las causales puede deberse a la falta de cancelación de la inscripción que figura en el RPBA, como vigente: luego de haber obtenido una

sentencia favorable en un juicio seguido por usucapión. Al no cancelarse dicha inscripción figura esta y la que por sentencia se logra al inscribir dicho acto, quedando en consecuencia el mismo inmueble a nombre de dos titulares distintos. En este caso, quedará como titular el adquirente del acto que se pretende inscribir dando preeminencia a la “cadena” de inscripciones que proviene de los juicios de la prescripción adquisitiva. Se procede a informar a Catastro de la vinculación entre las diversas inscripciones, con indicación de la subsistente.

Otra causal puede deberse a la falta de cancelación de la inscripción anterior, al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial. Si el documento presentado a registrar corresponde o tiene una inscripción de dominio de fecha posterior a la inscripción con la que coexisten generada esta por sentencia de posesión, subasta judicial u otra derivada de juicios contradictorios, se procederá a inscribir como titulares de dominio a los que resulten de las inscripciones superpuestas en orden al tiempo que se efectuaron, respondiendo al principio “primero en el tiempo, primero en el derecho”. En otros casos puede ocasionarse por la falta de cancelación de la inscripción anterior al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.

De otra parte, también podría tener lugar el doble dominio por la falta de verdadera y real determinación del inmueble en los supuestos de subasta judicial y de expropiación.

Otro supuesto podría ocasionarse ante la falta de correcta planimetría 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. Aquí lo que sucede es que hay una falta de determinación física y precisa del inmueble es por ese motivo que vuelven a venderse incluidas dentro de la venta posterior de otra fracción mayor. Frente a estos supuestos contemplados ante la imposibilidad de determinación por parte del RPBA, queda abierta la vía judicial para la resolución del conflicto.

Finalmente, podemos señalar los supuestos de doble venta lisa y llana, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces.

V.- Procedimiento ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provin-

cia de Buenos Aires ha regulado la vía de solución de estos supuestos, oportunamente en la Disposición Técnico Registral N° 11 del Año 1967, hoy derogada, siendo la normativa vigente al efecto la Disposición Técnico Registral N°13 del Año 2004. La norma registral citada en primer término preveía el procedimiento que debía llevarse a cabo cuando se advertían superposiciones dominiales, teniendo en cuenta, entre otras normas, la prevista en el art. 17 de la Ley 17801 que “Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible...”. Es decir, la ley apunta a que resulta irreconciliable la existencia de doble o múltiples titularidades sobre un mismo bien.

En lo particular, el art. 2 de la DTR 13/2004, establece que si el documento presentado para la toma de razón no registrase antecedente que corresponda a inscripción de sentencia de posesión treintaenal se resolverá inscribiendo de acuerdo a lo previsto en el art 1.b). A su vez, éste último dispone: “...Si las inscripciones que coexistieren con la posesoria, resultaren posteriores, y dentro de ellas tuviere su origen el documento que se pretende inscribir, se procederá a la apertura del FOLIO, insertando en el rubro titularidades, en el orden que correspondan en el tiempo, los titulares que resulten de cada una de las inscripciones que se encuentren en tal circunstancia además de la que proviniera de sentencia de posesión treintaenal”.

A modo de síntesis, se puede mencionar que la prevención de “Doble dominio”, es una expresión gráfica que se utiliza para denominar la superposición de titularidades incompatibles de derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia sobre un mismo inmueble.

En ese sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 1943, establece la exclusividad del dominio, mientras que la Ley 17.801 en su art. 17, prohíbe la existencia de dobles o múltiples inscripciones que se superpongan sobre un mismo bien.

En esa misma línea, el art. 15 de la Ley 17.801, establece el principio de tracto sucesivo, por medio del cual debe resultar el perfecto encadenamiento del titular de dominio y demás derechos registrados, así como las correlaciones entre las inscripciones que existan, modificaciones, cancelaciones y extinciones.

La situación anómala bajo examen existe cuando, desde el Registro de la Propiedad Inmueble

de la Provincia de Buenos Aires, se publicitan dos inscripciones distintas con dos dueños distintos, pero de idéntico objeto para ambos. El fenómeno que constituye una patología dentro del sistema es una de las especies de las anomalías de inexactitudes registrales, desde que una de las inscripciones refleja un desacuerdo que en orden de los documentos susceptibles de inscripciones existe entre lo registrado y la realidad jurídica registral (art 34.Ley 17.801), en tanto se sobreentiende que en la realidad de los hechos, la posesión del bien la tiene uno de dichos titulares y no el otro.

VI.- Contenido de la DTR 13/2004

La DTR 13/2004 en sus considerandos referencia la naturaleza del derecho real de dominio en cuanto a su exclusividad, no admitiendo de esa forma la presencia de más de un titular sobre el mismo bien (actualmente previsto en el art. 1943 CCCN).

En el art. 6 de dicha disposición, que se transcribe a continuación, se indica el procedimiento y la nota que se debe practicar, en los casos que se advierta uno de los supuestos que venimos analizando que afecte con esta anomalía al dominio. "ARTÍCULO 6: En los casos de los artículos 1 inciso b) y artículo 2, se dejará constancia de la correlación respectiva al margen de las inscripciones de dominio, como así también la siguiente nota: "Previo a toda disposición del dominio deberá determinarse judicialmente cuál de las titularidades subsiste, por cuanto existe respecto al presente bien, la emergente de la N°:". Igual nota se insertará en la constancia de inscripción en el documento portante que resulte registrado, para conocimiento de la parte interesada".

Es decir, ante una situación de hecho, jurídicamente lesiva y ante la imposibilidad de investigarla y resolverla, so pretexto de asumir facultades reservadas por la Constitución Nacional a otro poder del Estado, el Registro actúa con pragmatismo, optando por dar valor a la inscripción en desmedro de otra instando, indirectamente a los interesados a resolver el conflicto en sede judicial.

En relación a lo antedicho, cabe recordar que el art. 4 de la Ley 17.801, establece que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

VII.- Conclusión

Es por ello que, ante los motivos expuestos, debemos decir que el RPBA, es un organismo que no resulta competente para resolver cuestiones de dicha índole, siendo el órgano judicial correspondiente el encargado de resolver la cuestión de fondo. Hacerlo, sería arrogarse facultades que no corresponden a la sede administrativa.

El propósito de lo mencionado radica en la necesidad de contar con un Registro depurado, certero y saneado de tales situaciones para poder brindarse a los objetivos de la publicidad de los derechos reales, con la mayor eficacia y verosimilitud entre la situación jurídica registral y extrarregistral.

Es muy importante que los titulares sean quienes impulsen las acciones de saneamiento, siempre en colaboración y con el dictado de medidas conducentes en el ámbito de la propia competencia registral, en tanto quien contrae la obligación de prestar un servicio lo debe realizar en condiciones adecuadas para llevar adelante el fin con el que ha sido establecido y defender en este caso el valor primordial de la seguridad jurídica.

BIBLIOGRAFÍA

- Disposición Técnico Registral n° 11/1967
- Disposición Técnico Registral n° 13/2004
- SAILON, Julia y GARCIA, Blanca Elida. "El Doble Dominio" Revista Registral año 1982, pág 1/7.
- XLIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en Potrero Funes año 2007, Tema Tratado en mesa redonda "Doble Titularidad" pág 1.
- RUIZ de Erenchun Alberto F. "Doble Inscripción o Doble Dominio" Tratamiento registral del tema en los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina. Una propuesta final. Aporte realizado por el autor en el XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral en Panamá año 1998, pág 1/7
- URBANEJA Marcelo, el "Doble Dominio y la Actividad Notarial" Revista Notarial 947 año 2004, pág 113/120