



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**DICTAMEN NRO. 11/23**

**E2377592- EXPTE. 3194 “LUCERO DEMETRIO Y OTS. C. ABREGO PERFETA S. REIVINDICACION” DEL PRIMER JUZGADO DE GESTION ASOCIADA”**

Mendoza, 29 de Mayo del 2023

SRA DIRECTORA:

ARABELA GHERZI, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de elevar dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

**ANTECEDENTES:**

Se remite oficio a este Registro solicitando “tomar nota de lo resuelto en los autos de referencia con fecha 2/3/2017 en relación al inmueble objeto de Litis individualizado en la matrícula 191955 y su precedente inscrita en tomo 1902, fs. 465 del Tomo 16 de Lavalle.

A continuación se transcribe la parte resolutive de la sentencia de Primera Instancia, su aclaratoria y los rechazos de los recursos de apelación y extraordinario.

De conformidad con la misma, se resuelve: “Hacer lugar a la acción autónoma de nulidad interpuesta por Demetrio Lucero y Marta Rosa Lucero y en consecuencia declarar la nulidad de la sentencia dictada en autos 83205 caratula-dos “Abrego Perfecta c. Demetrio Lucero p. prescripción adquisitiva originarios del 16 Juzgado Civil debiendo comunicar esta resolución a la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia.. “

**CONSTANCIAS REGISTRALES:**

Se solicita se tome razón de la sentencia dictada en la causa, en el asiento 1902, fs. 465 del Tomo 16 de Lavalle y en la matrícula 191955.

De las constancias registrales surge que, en relación a la inscripción del Tomo 16 , el inmueble fue transferido en las siguientes condiciones:

La fracción A por prescripción adquisitiva en los autos nro.83205 caratulados “ ABREGO PERFECT C. DEMETRIO LUCERO P. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” originario del 16 Juzgado Civil, habiendo sido inscripto al asiento A 1 de la matrícula 344230.

El resto, fracción B, fue transferido también por sentencia de prescripción adquisitiva recaída en los autos nro. 83206 caratulados “BARROS RAMON C. LUCERO DEMETRIO P. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” originario del 16 Juzgado Civil y que fue inscripta en el asiento A 1 de la matrícula 344231.

La sentencia de nulidad cuya inscripción se solicita recae sobre la sentencia de prescripción adquisitiva dictada en los autos 83205 que fuere inscripta al asiento A 1 de la matrícula 344230 mediante entrada 813780 del 3 de Junio del 2010.

Con fecha 11 de Abril del 2012 ingresa a este Registro una medida cautelar de Anotación de Litis proveniente de estos autos la que resultó inscripta al asiento B 1 de la matrícula 344230.

Con fecha 16 de Julio del 2012 se registró la transferencia de dominio por donación de la fracción B de este inmueble, la que quedó inscripta al asiento A 1 de la matrícula 372555 quedando registrada la nuda propiedad a nombre de Pedro Rene Gonzalez 1/3, Sergio Adrián Gonzalez 1/3 y Nora Rosana González 1/3 y el usufructo a favor de Rosa Abrego al asiento B2.

Al asiento B 1 quedó registrada la anotación de Litis preexistente antes referenciada.

Con fecha 11 de Abril del 2017 se produjo la caducidad registral de la anotación de Litis que se encontraba registrada a los asientos B 1 de la matrícula 344230 y de la matrícula 372555. Ello en razón del artículo 37 de la ley 17801 que establece:” *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 2 a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón*”.



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Lo propio establece el artículo 124 de la ley 8236 que expresa: *“Los embargos, prohibiciones de innovar, prohibición de contratar, Litis y medidas innominadas caducan de pleno derecho, sin necesidad de solicitud alguna, a los cinco años de la fecha de su traba.”*

Con fecha 18 de Febrero del 2021 se inscribe la transferencia de la Fracción A del inmueble de referencia, encontrándose caduca la medida cautelar de Anotación de Litis. Por lo tanto la transferencia quedó inscripta al asiento A 1 de la matrícula a nombre de Ortíz Aldo Rodolfo ( 25%), Ortíz José Pacual ( 25%) , Ortíz Walter Guillermo (25%) y Ortíz Oscar Fabián (25%). El título causa de la transferencia es Anticipo de Herencia.

En la misma fecha se registra la transferencia del resto del inmueble a favor de VELIZ Oscar Saturnino (1/3), Véliz Victor Hugo (1/3) y Véliz Edgardo Javier ( 1/3) quedando inscripta al asiento A 1 de la matrícula 1300559643 siendo el título causa, venta.

Por lo expuesto es que al momento del ingreso del presente expediente, el inmueble ya no se encuentra registrado a nombre del demandado ni en la nota de inscripción denunciada.

El inmueble ha sido transferido en su totalidad tal como fuere expuesto, encontrándose la anotación de Litis caduca por no haber sido reinscripta en su oportunidad .

**CONSIDERACIONES:**

En el oficio de referencia se solicita que se tome razón de la nulidad de la sentencia por prescripción adquisitiva que fue inscripta en su oportunidad al asiento A 1 de la matrícula 1300344230.

En la actualidad, tal como se dijo más arriba, el inmueble ha sido completamente transferido.

Dicha circunstancia no surge de la causa habiéndose la misma tramitado en contra de Perfecta Abrego quien no es ya titular registral del inmueble.

Por lo tanto y en virtud de los alcances que cabe darle a la calificación registral y el principio de tracto sucesivo (art. 15 ley 17801) , no resulta posible proceder a la inscripción solicitada, debiendo V.S. merituar si corresponde afectar con la nulidad a los actuales titulares registrales del inmueble el que ha sido totalmente transferido .

Por lo expuesto es que esta Asesoría entiende que dados los efectos que produce la declaración de nulidad de un título ( en este caso la prescripción adquisitiva) es el Juez quien debe expedirse acerca de las transferencias posteriores por cuanto no cabe afectar con la misma a los terceros adquirentes, salvo, claro está, que así sea resuelto por el Juez de la causa.

Ha dicho nuestra Suprema Corte al respecto que : *“La declaración de nulidad se proyecta erga omnes, tanto sobre las partes como sobre los terceros, salvo aquellos protegidos por el artículo 1051 del Código Civil, que son los terceros sub - adquirentes de derechos sobre un inmueble, a título oneroso y de buena fe, quienes no están alcanzados por los efectos retroactivos de la sentencia y tampoco están obligados a la restitución. Para que funcione esta excepción resulta necesario que se reúnan los siguientes requisitos: a) ser invocada por un tercero adquirente; b) referirse a derechos sobre inmuebles e incluye derechos reales o personales; c) acto a título oneroso; d) sub - adquirente de buena fe. La buena fe del transmitente no es un recaudo dispuesto por la normativa, aún cuando existan algunos autores que consideran aplicable lo dispuesto por los artículos 2777 y 2778 del Código Civil. Expte: 99271 - TAGLIAFERRO, DANIEL JORGE EN J 83.098/42.087 TAGLIAFERRO DANIEL JORGE EN J75.255 MAGRI RABAGLIO JULIO J. P/NULIDAD ACTO JURIDICA P/TERCERIA S/INC. CAS.fecha: 24/08/2011 – Sentencia Tribunal: SUPREMA CORTE DE JUSTICIA - SALA PRIMERA Magistrados: ADARO - BÖHM – SALVINI Ubicación: LS 430-037*

Por lo expuesto esta Asesoría considera que debe procederse a la devolución de la presente sin inscribir con una reserva de prioridad de conformidad con el artículo 18 de la ley 17801, por 180 días y hasta tanto V.S. aclare si los efectos de la sentencia deben extenderse a los actuales titulares registrales .



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Queda copia registrada a fs. 236/7 de Dictámenes de Asesoría 2023.

Saludo a Ud. atte.