



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

DICTAMEN N° 18 / 23

Expte 012004-86649 y Acumulado 252502, carat. “TREBASTONE Cayetana p/ Sucesión” del GEJUAS 4° – 1° C.J. – Ent. 2.422.229 del 28/07/2023 - DOMINIO Asiento 1892, fojas 53 del Tomo 7 Par de Godoy Cruz-P.H. (Hoy Mat. SIRC 500896960).

Mendoza, 12 de Setiembre del 2023

A la Sra. Directora.
Dra. Paula ALFONSO
S. // D.

De mi mayor consideración:

Atento al pase a ésta Asesoría Letrada Registral de fecha 04/09/2023 respecto del dominio de referencia, a efectos de que dictamine o indique el modo de inscripción de las actuaciones relacionada, y teniendo en consideración los siguientes aspectos:

I- ANTECEDENTES:

Se presenta con fecha 28/07/2023, ante esta Dirección, expediente sucesorio, con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado por Usía en dicha causa; el cual dispone la inscripción de la Unidad 3, Mz. “Q” del Sector III, distrito San Isidro del departamento de Godoy Cruz; que reconoce como titular registral a los Sres. José Dalla Mora y Cayetana Trebastone de Dalla Mora, en condominio y partes iguales conforme surge de las constancias registrales. El inmueble de referencia figura anotado al Asiento n° 1892, fs. 53 del Tomo 7 Par de Godoy Cruz – P.H., hoy inscripto a la Mat. SIRC 500596960.

Solicita Usía, se inscriba a nombre de la Sra. Miryam Nancy DALLA MORA, DNI 13.035.076 el inmueble referenciado en el párrafo precedente, conforme RESOLUCIÓN de fs. 50 en autor 86649 y su acumulado 252502 que se tramitan ante el Tribunal de Gestión Asociada 4°.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Análisis del Expediente Sucesorio.

El expediente 012004-86649 y 252502 (acumulado) por el cual se ruega la inscripción; a **fs. 13** corre agregada Declaratoria de Herederos, resolviendo Usía que por fallecimiento de Cayetana Trebastone, le suceden como herederos el Sr. José Dalla Mora (cónyuge supérstite) y sus hijos Miryam Nancy y Carlos Omar Dalla mora.

A **fs. 21**, corre agregado el denunciado de bienes (punto I) y el convenio partitivo; del cual resulta que el inmueble denunciado es el inscripto al asiento 1892, fs. 53 del Tomo 7 Par de Godoy Cruz; y en el punto II, los herederos declarados de común acuerdo deciden que la partición se practique en condominio y de conformidad a lo prescripto por el art. 3576 del Código Velezano, es decir el 50% indiviso para el Sr. José Dalla Mora y el 50 % restante a favor de Carlos Omar y Miriam Nancy Dalla Mora en condominio y partes iguales, es decir el 25 % indiviso para cada uno.

A **fs. 28**, Usía resuelve Aprobar y en consecuencia Adjudicar el inmueble de referencia conforme lo solicitado a fs. 21; es decir 50% indiviso a favor del Sr. José DALLA MORA, el 25 % indiviso para Carlos Omar DALLA MORA y el 25 % indiviso para Miriam Nancy DALLA MORA.

Con posterioridad y de conformidad al desarrollo cronológico del expediente sucesorio, con fecha 20/08/1996 se produce el deceso del Sr. José Dalla Mora; habiéndose procedido a la apertura del proceso sucesorio n° 252502 solicitando a Usía que oportunamente proceda, por razones de conexidad, a la acumulación del presente sucesorio con el de la Sra. Cayetana Trebastone (expte 86649).

A fs. 28 del sucesorio del Sr. José Dalla Mora, corre Declaratoria de Herederos, por la que expresamente establece que le suceden sus hijos Miryam Nancy y Carlos Omar DALLA MORA.

A **fs. 43** Usía decreta la acumulación de los presentes obrados en los autos 86649 carat. "Trebastone Cayetana p/Suc."

Se presentan los herederos, Sres. Miryam y Carlos Dalla Mora, y que de común acuerdo han realizado partición privada del único bien perteneciente al sucesorio,



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

solicitando se ordene la ADJUDICACIÓN a nombre de Miryam Nancy DALLA MORA el 100 % indiviso del mismo.

A fs. 50, Usía adjudica conforme lo solicitado, el 100 % indiviso a favor de Miryam Nancy Dalla Mora el inmueble inscripto al asiento 1892, fs. 53 del Tomo 7 Par de Godoy Cruz P.H. (hoy Mat. SIRC 500596960).

En concordancia al resolutivo precedente, se acompaña el Certificado Catastral respectivo, todo conforme se adjudicara a fs. 50.

Con fecha 30/06/2023 se gira oficio al Registro de la Propiedad Inmueble solicitando se inscriba el inmueble ubicado en San Isidro del departamento de Godoy Cruz, designado como Unidad 3, entada por Pasaje n° 2614; inscripto al As. 1892, fs. 53 del T° 7 Par Godoy Cruz P.H.; dicha inscripción deberá practicarse a nombre de Miryam Nancy DALLA MORA, DNI 13.035.076.

II- CONSIDERACIONES REGISTRALES

Considera esta asesoría que la calificación registral no puede ir más allá de los instrumentos relacionados con el “Tracto” sucesivo y continuo, como así también su coincidencia con los antecedentes registrales (art. 8 y cc. Ley 17801).

No obstante, tratándose de instrumentos portantes de derechos reales de origen judicial, la doctrina ha insistido en *“El imperio del juez es absoluto sobre el contenido de su sentencia; cualquier intromisión del registrador por vía de calificación es arrogación de facultades que corresponden a los magistrados, en detrimento de la cosa juzgada”*.

Hay concordancia que la función calificadora no se extiende a los fundamentos tenidos en cuenta por el Juez para decretar la anotación; la calificación registral no puede transformar al registrador en juez de jueces. Por lo cual el registrador no podría contradecir la resolución judicial que ordene la inscripción; pero sin inmiscuirse en lo sustancial, es menester que el registrador califique la forma de los instrumentos portadores de la mutación registral y en base a ello, proceder a la calificación registral conforme las leyes sustanciales y de procedimiento registral.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

A.- FUNCIÓN ADMINISTRATIVA

Habiendo sido delimitada especial y específicamente, la función y competencia que le incumbe al Registro, éste órgano limita la misma a la FUNCIÓN ADMINISTRATIVA, entiéndase como tal, el mero control en la aplicación de la normativa vigente frente al caso concreto, dejando a la función jurisdiccional a la propia competencia de los jueces.-

Por lo cual se entiende que el accionar del Registro de la Propiedad en cuanto a la calificación del instrumento sobre el que se plasma el acto, no es otro que la aplicación de los principios legales establecidos en la Ley 3909 en cuanto a la función administrativa, como así también a la normativa específica registral ya sea de fondo como de forma –Ley 17801 y 8236-; finalmente normas y principios del C.C.C.N. y toda otra normas de rango Constitucional.

En consecuencia de ello, conviene recordar, como bien lo pone de resalta Coghlan, que el principio de especialidad y/o determinación en la órbita registral que persigue el precepto de dicha ley “*se dirige a lograr la exacta individualización de cada uno de los inmuebles matriculados en la jurisdicción, pues es sobre ese andamiaje básico que habrá de organizarse el cumplimiento de la especialidad registral concerniente a los restantes elementos –titulares y derechos- de las relaciones inmobiliarias, en cuanto resulten registralmente relevantes a los fines publicitarios que se tiene en mira*” (Andorno cit. pág. 137).

Es importante señalar y dejar expresa constancia que no es propósito de esta Asesoría, adentrarnos en el trámite jurisdiccional que ha tenido por adquirido un inmueble dentro del proceso sucesorio y su acumulado, y mucho menos en el aspecto sustancial del mismo. Lo que si corresponde es adecuar los procedimientos judiciales a las “constancias registrales” y fundamentalmente a lo expresado en la normativa sustancial.

Lo que entiende esta Asesoría, que es imprescindible determinar los antecedentes de dominio que permitan saber quién es el titular registral, pero fundamentalmente quién es el verdadero titular del derecho real de dominio; a los efectos de poder, conforme el tracto sucesorio, determinar el procedimiento adecuado para la correcta adquisición del derecho real conforme a la normativa de fondo.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

B.- ANÁLISIS SUSTANCIAL

En el caso concreto, se presenta para su toma de razón un expediente sucesorio en el cual los herederos declarados solicitan a Usía otorgue el correspondiente título judicial acreditando su derecho como sucesores de sus Sres. Padres José Dalla Mora y Cayetana Trebastone de Dalla Mora, ambos titulares en condominio y partes iguales del inmueble inscripto al Asiento 1892, fs. 53 del Tomo 7 Par de Godoy Cruz P.H.

Lo concreto es que fallecida la Sra. Cayetana Trebastone de Dalla Mora con fecha 20/05/1983, se inicia proceso sucesorio en expte 86649, declarando herederos al cónyuge supérstite y sus dos hijos. Conforme nuestra ley ritual, el Juez homologa un convenio de partición presentado por las partes adjudicando dicho bien de la siguiente manera: el 50 % indiviso para el Sr. José Dalla Mora (cónyuge supérstite) y el 50 % indiviso restante en condominio y partes iguales a sus hijos Miryam Nancy y Carlos Omar Dalla Mora (25 % indiviso para cada uno).

De lo homologado, Usía libra oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de que se tome debida razón. Hecho que nunca llegó a ocurrir, por cuanto si bien estaba oficiado como corresponde, no se remitió dicha orden de inscripción y por ende nunca se tomó razón de lo acaecido en el expte de narras.

Posteriormente, con fecha 20/08/1996 fallece el Sr. José Dalla Mora, declarando herederos a sus hijos Miryam Nancy y Carlos Omar DALLA MORA. Se procede a la apertura del proceso sucesorio en expte 252502; en el mismo se solicita que se acumule al sucesorio de su madre 86649 por razones de conexidad.

Que una vez decretada la acumulación de ambos expedientes, los Sres. Miryam Nancy y Carlos Omar DALLA MORA, solicitan a Usía se adjudique el 100 % del inmueble meritado a favor de Miryam Nancy DALLA MORA; a fs. 50 Usía resuelve homologar el convenio de adjudicación del bien inmueble conforme lo solicitado.

Conforme el art. 1892 del C.C.C.N., los derechos reales se adquieren con título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente al acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley. Respecto de inmuebles, la forma requerida es la escritura pública



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

según el art. 1017 inc. a)- que textualmente dice: “...*Deben ser hechos por escritura pública: a)- los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...*”. Asimismo aclara que los casos que provengan de sentencia judicial o resolución administrativa están exceptuados de dicha formalidad.

En lo que respecta al título suficiente, el art. 2 inc. a) Ley 17801 establece que en los Registros Inmobiliarios se inscribirán o anotarán: “a)- *Los que constituyan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles*”. Y el art. 3 inc. a) funda los requisitos que deben reunir los documentos merituados en el art. 2: “a)- *Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda*”; entre otros que menciona dicha norma.

En concordancia con el derecho sustantivo, el art. 4 inc.a)- Ley de Procedimiento Registral 8236 de Mendoza, expresa respecto de los requisitos de los documentos que se presenten con vocación registral: “*Estar constituidos por escritura pública, resolución judicial firme o resolución administrativa según legalmente corresponda...*”.

Todo ello acreditará que ese acto será título suficiente que permitirá modificar titularidades; por cuanto le corresponde al autorizante verificar que estén agotadas todas las exigencias relativas al derecho real en tránsito, alcance del acto, legitimación suficiente y todo lo concerniente a la bondad del procedimiento judicial.

A ello se suma la publicidad registral solo a los efectos declarativos con arreglo a las previsiones legales; lo que tiene fundamental importancia por cuanto el último párrafo del art. 1893 del C.C.C.N. expresamente establece que no podrán prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, entre otros.

Es decir, que quienes plantean la adjudicación del inmueble que integra el acervo hereditario del causante en el expediente merituado en segundo término (Expte 252502 – “Dalla Mora José p/Suc.”), conocían la existencia de un instrumento público (sentencia judicial firme) por el cual adquirirían el derecho real sobre el inmueble en cuestión y en las proporciones establecidas expresamente en el acto de adjudicación relacionado en el expte 86649, carat. “Trebastone Cayetana p/Suc.”.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Concluyendo, aun siendo reiterativos, la resolución firme en el expediente sucesorio de la Sra. Cayetana Trebastone, es un título valido, eficaz y firme para producir la transmisión del derecho real en cabeza de los adjudicatarios. Solo resta, y con exclusivo efecto declarativo, la inscripción en el Registro Inmobiliario.

Exclusividad de los derechos reales.

El art. 1943 del C.C.C.N. expresa: *“El domino 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 falta al título”*.

Dicho artículo se refiere a que, siendo la propiedad la reunión de todos los derechos posibles sobre una cosa, un derecho completo, ninguna causa nueva de adquisición puede agregársele cuando él existe en su plenitud y perfección. Vélez Sarsfield, en la nota al art. 2509, mencionaba que quien adquirió el dominio por un título (ej. adjudicación en el proceso sucesorio) después no puede adquirir por otro título el dominio que ya tiene.

Puerta de Chacón expresa que, *“...el dominio comprende la totalidad de los atributos posibles sobre la cosa por ser un derecho real completo y en consecuencia el propietario no puede agregar ninguna otra facultad”* (PUERTA DE CHACÓN en ZANNONI (dir.) KEMELMAJHER DE CARLUCCI (Coord.) – “Código Civil, T. 10, comentario al art. 2509, pág. 696).

Por su lado, Mariana Mariani de Vidal expresa al respecto *“El domino adquirido por un título no puede en adelante ser adquirido por otro, pues admitir que pueda serlo importaría negar su calidad de dueño”* (MARIANI DE VIDAL Marina y ABELLA Adriana – “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial – Tomo I 1º ed. – CABA – Ed. Zavalía 2016 – pág. 94).

Entiende esta Asesoría, que el derecho real de dominio quedo consolidado en cabeza de los herederos del sucesorio de Cayetana Trebastone, en la siguiente proporción: 50 % para el Sr. José Dalla Mora y el 50 % restante para los Sres. Miryan Nancy y Carlos Omar Dalla Mora en condominio y partes iguales. Lo único que restaba era su inscripción registral con efecto declarativo y de oponibilidad a terceros.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

Es decir, que al sucesorio del Sr. José Dalla Mora, solo debió ingresar el 50 % indiviso que le correspondiera del expediente sucesorio de su cónyuge premuerta. Lo que implicaría que en dicho expediente solo se podrá adjudicar ese porcentaje indiviso y no el 100 %.

Si la pretensión de los herederos ahí declarados era que el dominio quedara en cabeza de la Sra. Miryan Nancy Dalla Mora en el 100 % indiviso, debieron partir el 50 % indiviso que le hubiera en dicho expediente; el 25 % indiviso debió el Sr. Calos Omar Dalla Mora transferir a su hermana por instrumento idónea para tal acto, lo cual es escritura pública; y el 25 % restante correspondiente a Miryan Nancy Dalla Mora por adjudicación en el expediente sucesorio de su madre, debió solo rogar su inscripción.

En definitiva y como consecuencia de ello, si los herederos declarados en el expte del Sr. José Dalla Mora (Expte 252502) ya habían adquirido el dominio pleno y perfecto conforme adjudicación de fs. 28 en autos 86649 con fecha 18/11/1987 en las partes indivisa que les correspondieren; mal podrían volver a adquirirlo en las partes adjudicadas en el proceso de su padre.

V-CONCLUSION:

En virtud de lo antes expuesto, esta Asesoría considera, entiende y dictamina, salvo mejor criterio de Dirección; que el proceder ecuánime con la normativa que rige la calificación registral, no es otro que realizar una **DEVOLUCIÓN LISA Y LLANA** por cuanto el dominio fue adquirido conforme expte 86649, carat. "TREBASTONE Cayetana p/Suc." en las proporciones allí establecidas.

Queda copia registrada **Dictamen N° 18** en tomo de dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.