



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

DICTAMEN N° 23 / 23

Expte CUIJ 13-00765944-4, carat. “CARMONA Javier Luis c/ D’AMORE Héctor Fernando p/ Prescripción Adquisitiva” del GEJUAS 1º – 1º C.J. – Ent. 2.345.594 del 29/12/2022 - DOMINIO Mats.SIRC 500046337 y 500343642).

Mendoza, 23 de Octubre 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 11/10/2023 respecto de los dominios 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 29/12/2022, ante esta Dirección, expediente de prescripción adquisitiva, con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado por Usía en dicha causa; el cual dispone la inscripción del Lote 18 Mnza “H” con frente a calle Alem 1240, distrito Las Tortugas del departamento de Godoy Cruz; perteneciente a los Sres. Héctor Fernando D’Amore y D’AMORE Y DEL BARRIO Sociedad Anónima, en la proporción del 1/3 Avas partes indiv. para el primero y 2/3 avas partes indiv. para la segunda.

El inmueble de referencia figura anotado, como resto de mayor superficie al Asiento A-1 de la Matrícula 46337/05. Cabe mencionar que el mismo, hoy, se encuentra inscripto a la Mat. SIRC 500046337.

Solicita Usía, se inscriba a nombre de los Sres. Javier Luis CARMONA (DNI 13.569.021) y María Elena DUCOMBS (DNI 11.042.818) el inmueble referenciado en el párrafo precedente, conforme sentencia de título supletorio que corre agregado a fs. 487 de los presentes obrados, que se tramitan ante el Tribunal de Gestión Asociada N° 1.

Analizaremos, para mejor clarificar, los antecedentes desde dos perspectivas:

a)- Análisis del Expediente Judicial de Título Supletorio.



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

El expediente que ruega su inscripción, a **fs. 39** corre agregada Plano de Mensura n°05-48399 para título supletorio conforme ley 14.159 y Dec. 57566/58.

A **fs. 13/15**, fotocopia de Resolución Judicial en expte 53110, carat. "CARMONA Javier Luis y DUCOMBS María Elena en J: D'AMORE SACIF p/ Conc.Inc.Esc."; por la cual Usia ordena a la concursada escriturar el inmueble identificado como lote 18 Mnza "H", y que a tal efecto deberán levantarse la inhibiciones al solo efecto del acto escriturario.

A **fs. 219/223**, se presentan los actores Sres. Carmona y Ducombs, como poseedores del inmueble en cuestión solicitando prescripción administrativa en contra del Sr. Héctor Fernando D'Amore (DNI 6.834.915); en dicha presentación se hace referencia al incidente de escrituración relacionado en el expte de concurso de D'Amore SACIF, y se aclara que conforme dicho auto interlocutorio aun no se ha podido escriturar por cuanto el inmueble antecedente pertenece 2/3 Avas partes a la Sociedad concursada y 1/3 Avas partes a el Sr. Héctor F. D'Amore.

Que conforme las innumerables Inhibiciones que recaían sobre el Sr. D'Amore, se hizo de imposible cumplimiento la escrituración por cuanto todos los trámites realizados con el fin de levantar las inhibiciones fueron infructuosos. Razón por la cual se inicia el proceso de Prescripción Adquisitiva.

Se tramita el expediente conforme la ley de rito de la Provincia de Mendoza.

Nótese que a **fs. 321**, corre agregado un Decreto por el cual se establece que previo a dar cumplimiento a lo solicitado deberá aclarar la situación de la cotitular –D'Amore SACIF-.

A **fs. 364**, reitera Usía que previo deberá aclarar la situación procesal del cotitular del inmueble D'Amore SACIF.

A **fs. 487/492**, Usía resuelve ADMITIR la demanda y declara operada la prescripción adquisitiva desde el 21/01/2012 respecto del inmueble en consideración.

En concordancia al resolutive precedente, se acompaña el Certificado Catastral respectivo, todo conforme lo adjudicado a fs. 487.

Con fecha 26/07/2022 se gira oficio al Registro de la Propiedad Inmueble solicitando se inscriba el inmueble ubicado en calle Leandro N. Alem 1240 esq. San Nicolás (lote 18 Mnza "H") del Barrio Villa del Sol, distrito Las Tortugas, departamento de Godoy Cruz, Provincia de Mendoza,; inscripto a la matrícula 46337/05, constante de una superficie de 217,46 m² s/tít. y



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

214,69 m2 s/pl., a nombre de Javier Luis Carmona y Maria Elena Ducombs; acorde se adjudicara oportunamente.

b)- Análisis de los Asientos Registrales.

En el expediente de marras, se consigna como nota de dominio del inmueble usucapido la Mat. 46337/5 (hoy Mat. SIRC 500046337), la cual se encuentra inscrita con mayor superficie a nombre de Héctor Fernando D'AMORE (1/3 Av.pte.ind.) y D'AMORE SACIF (2/3 Av.pte.ind.).

Solo se hará referencia a la relación de titularidad sin tener en consideración los demás asientos que constan en el dominio por cuanto ello es facultad jurisdiccional que compete al Juez del título supletorio garantizar los derechos allí inscritos.

Como se mencionara, el inmueble cuya superficie original es de 3913,39 m2 s/tít. y 3874,56 m2 s/plano, se encuentra inscripto en condominio a nombre de Héctor F. D'Amore y D'Amore SACIF, en la proporción de 1/3 av.pte.ind. para el primero y 2/3 av.pte.ind. para la Sociedad.

Dicha parcela fue fraccionada en lotes, los cuales se fueron desglosando conforme surge de los asientos relacionados en el casillero "D" de dicha matrícula.

Al Asiento "**D-14**" se desglosa en **lote 18 de la manzana "H"**, por venta a favor de Javier Luis Carmona y otra a la Mat. 343642/5 (A-1). En dicho asiento, se consigna que se ha realizado una inscripción provisional respecto de dicho desglose.

En la Mat. 343642/5 (Hoy Mat. SIRC 500343642) se inscribe el Lote 18 Mzna "H", ubicado con frente a calle Leandro Alem 1240, distrito Las Tortugas del departamento de Godoy Cruz; con una superficie de 219,64 m2 s/tít. y 217,46 m2 s/pl.(05-44381) con sus respectivos límites y medidas perimetrales.

Dicho fundo se inscribe en condominio y partes iguales a nombre de CARMONA Javier Luis (50% ind.) y DUCOMBS María Elena (50% ind.); por Venta, conforme escritura pasada ante la Escrib. Verónica Marcela Morel (Reg.Not.91); esc.5, fs.11 del 28/04/2010 según entrada 807853 de fecha 17/05/2010.

Dicha inscripción se realiza como "**INSCRIPCIÓN PROVISIONAL**" por 180 días hasta tanto se levanten las inhibiciones que pesan sobre el Sr. Héctor Fernando D'Amore. Posteriormente, con fecha 10/11/2010 se solicita una **Prórroga de la Inscripción Provisional** por 180 días, quedando copia registrada a fs. 39 del Tomo 7 de Prórrogas de Folio Real. Luego con fecha 04/05/2011 se solicita una nueva **Prórroga de Inscripción Provisional** por 180 días, la cual



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

queda registrada a fs. 205 del Tomo 7 de Prórrogas de Folio Real. Finalmente con fecha 31/10/2011, se solicita una última **Prórroga de Inscripción Provisional** por 180 días, la cual queda registrada a fs. 218 del Tomo 8 de Prórrogas de Folio Real.

Conforme los principios registrales y haberse expirado el plazo de la Inscripción Provisional y sus prórrogas, el dominio del Lote 18 de la Mnza "H", revierte a su origen de lo que se deja debida constancia "D-1" de la Mat. SIRC 500343642 y "D-25" de la Mat. SIRC 50046337. Quedando definitivamente inscripto dicho lote en la Matrícula de origen.

Habiendo ingresado expediente de título supletorio y existiendo una escritura de transferencia anterior, el registrador solicita se emita el respectivo dictamen con el fin de aclarar el proceder registral al efecto de calificar el instrumento y darle el curso que Usía pretende.

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 ello, tratándose de instrumentos portantes de derechos reales provenientes 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 calificadoradora 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 de un título supletorio debido a que se trata de una adquisición originaria y no derivada respecto de las formas de adquisición de los derechos reales; pero sin inmiscuirse en lo sustancial, el registrador si puede calificar forma y en base a ello, proceder a la calificación registral.

A.- FUNCIÓN ADMINISTRATIVA

Habiendo sido delimitada especial y específicamente, la función y competencia que le incumbe al Registro de la Propiedad Inmueble, 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.-



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

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.

Como 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 de un proceso de usucapión 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 si entiende esta Asesoría, es que es imprescindible determinar los antecedentes de dominio que permita saber en definitiva quién es el titular registral, pero fundamentalmente quién es el verdadero titular del derecho real de dominio; o en caso de que sea necesario concurrir al procedimiento de título supletorio si lo que realmente persiguen los interesados es la declaración jurisdiccional de titularidad o bien sanear defectos que impiden la correcta transferencia de un derecho real conforme la normativa de fondo –*“...el juicio será contencioso y deberá entenderse con quién resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular, deberá acompañarse con la demanda”*-

B.- ANÁLISIS SUSTANCIAL

En el caso concreto, se presenta para su toma de razón un expediente de Prescripción Adquisitiva en el cual los poseedores pretenses solicitan a Usía otorgue el correspondiente título



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

judicial reconociendo la posesión continua por el lapso legal. Presenta pruebas para acreditar dicha circunstancia, lo cual toma su señoría y finalmente dicta sentencia otorgando dicho título.

Pero, en los análisis de los asiento registrales, surge que tanto los condóminos -D'AMORE SACIF como Héctor Fernando D'AMORE- transfirieron a los pretensores del título supletorio el inmueble en cuestión conforme escritura pasada ante la notaria Verónica Marcela Morel (Reg.Not.91), escritura 5 de fojas 11 del 28/04/2010. Presentado para su toma de razón con fecha 17/05/2010 con entrada 807853.

En dicha escritura, la notaria manifiesta que la Sociedad se encuentra inhibida y que según oficio en expte 53110 de concurso, se levanta dicha inhibición al sólo efecto de proceder a la escrituración. En lo que respecta al otro condómino la notaria expresa que se encuentra inhibido, lo que literalmente se transcribe: *“El señor Héctor Fernando D'Amore, se encuentra inhibido, situación que conoce y acepta la parte compradora, quien manifiesta haber iniciado la correspondiente acción para el levantamiento de dichas inhibiciones...”*.

Dicha circunstancia, hace que la calificación registral arroje como resultado una *“INSCRIPCIÓN PROVISIONAL por 180 días hasta tanto se levanten las inhibiciones del Sr. D'Amore Héctor Fernando”*. La notaria interviniente, solicita TRES PRÓRROGAS de dicha Inscripción Provisional, siendo la última de ellas solicitada con fecha 31/10/2011.

Dos cuestiones a analizar, una la forma de adquisición de los derechos reales sobre bienes inmuebles; y otra, la característica de “exclusividad” que tienen los derechos reales de dominio.

I.- Modos de Adquisición.

De conformidad al 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. Frente al caso concreto, la forma requerida es la escritura pública de conformidad al 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 modo, establece que la tradición posesoria es el modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

Finalmente termina formulando que el título y modo va a ser suficiente, siempre que sus otorgantes sean capaces y estén legitimados a tal efecto.

En lo que respecta a la escritura pública, es esencial la participación del notario en el otorgamiento de los actos jurídicos para consolidar situaciones relativas a los derechos reales, en tanto 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, capacidad necesaria y todo lo concerniente a la bondad del título.

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 acción de prescripción adquisitiva, conocían la existencia de un instrumento público por el cual adquirirían el derecho real sobre el inmueble en cuestión.

En lo que respecta a la nulidad de éste tipo de acto jurídico, el art. 309 del C.C.C.N. expresa: “*Son nulas las escritura públicas que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuanto su presencia sea requerida. **La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados**” (la negrilla es propia).*

Por lo que la inobservancia de alguno de los recaudos merituados en el artículo, produce la ineficacia del acto jurídico por nulidad absoluta y total. Pero esta enumeración es taxativa, pues el principio general del derecho establece que no existen más nulidades que las legalmente impuestas. Para los demás casos en que existe alguna omisión o defecto en el título, está prevista en el último párrafo del artículo en exegesis, y solo establece una sanción para el notario.

Si analizamos la escritura 5 por la cual adquieren los actores, se trata de un título plenamente válido y eficaz; solo que por cuestiones de orden público y protección de derechos de terceros reconocidos judicialmente, se le impone una sanción al otorgante del acto que desde el aspecto registral provoca una inscripción provisional, pero no fulmina al título con la nulidad.



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

Corresponde a las partes sanear el título para su correspondiente inscripción, publicidad y oponibilidad conforme a derecho.

Concluyendo, aun siendo reiterativos, se trata de un título valido y eficaz para producir la transmisión del derecho real.

II.- 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 la que falta al título”*.

Se refiere a que sienta 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. compraventa) 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. Zavalia 2016 – pág. 94).

Como consecuencia de ello, si los pretensores del título supletorio ya habían adquirido el dominio pleno y perfecto conforme la escritura 5 pasada ante la Notaria Morel con fecha 28/04/2010; mal podrían volver a adquirirlo por título supletorio.

Solo queda a los otorgantes del acto subsanar los motivos que dieron origen a la “Inscripción Provisiona”, y no recurrir al título supletorio para readquirir el mismo dominio, por cuanto entiende esta asesoría que se vulnera un principio legal establecido en el ordenamiento jurídico.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

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 por escritura 5 de fecha 28/04/2010.

Queda copia registrada del **Dictamen N° 23** en el tomo de dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.