



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

**DICTAMEN 27/23**

**E 246836- EXPTE 13-007179795/2 “ANTICHE JUAN INGNACIO EN J. 13-00717979-5 REINOSOS STEMBER JUDITH P SU HIJO MENOR ANTICHE JUAN INGNACIO C. ANTICHE CLAUDIO GUSTAVO Y OT. P. SIMULACIÓN P. RECURSO EXTRAORDINARIO PROVINCIAL” – MAT. 82228**

Mendoza, 24 de Noviembre 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.

Cabe aclarar en forma previa que el presente dictamen sólo versará sobre el inmueble inscripto a la matrícula 82228/1 ya que el otro inmueble denunciado no registra obstáculos para la inscripción solicitada.

**ANTECEDENTES:**

Se remite oficio a este Registro en los presentes autos, solicitando se tome razón de la siguiente resolución: “Hacer lugar parcialmente a la demanda incoada y en consecuencia, declarar absolutamente simulado y por tanto nullos actos jurídicos de transmisión otorgados por el Sr. Claudio Gustavo Antiche en favor de Corporación Médica S.A. ante la escribana Beatríz Gabrielli , mediante escritura nro. 39, fs. 172 , de fecha 14/8/2000 inscripto en la matrícula 90811 y mediante escritura nro. 40, fs. 175 de fecha 14/08/2000 inscripto en la matrícula 82228/1 tanto respecto del acto como de terceros sin perjuicio de la validez de los derechos de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso ( art. 1051 Cód Civil)

**CONSTANCIAS REGISTRALES:**

El inmueble registrado a la matrícula 82228/1 se encuentra actualmente inscripto al asiento A 5 a nombre de BURCHARD MARIA IBIS, adquirido a título de venta mediante escritura nro. 25, fs. 62 del 2/9/16 pasada ante la

escribana Ana M. Granado ( reg. 790) e ingresado a este Registro mediante Entrada 1554953 del 5 de Setiembre del 2016.

Asimismo, al asiento B 3 de dicha matrícula se encuentra inscrita la AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA realizada mediante escritura nro. 4, fs. 11 del 28/2/19 pasada ante la Escribana Romina A Dose (reg. 586) e ingresada a este Registro mediante entrada 1880839 del 1 de Marzo del 2019.

Por su parte, al asiento A 4 de la matrícula, obra una inscripción a favor de GARRIGA MARIA EUGENIA quien adquiriere el inmueble a título de venta en fecha 25 de Febrero del 2013 mediante escritura nro 6, fs. 11 pasada ante la Esc. María Marcela Soraires de Samperi ( reg. 173) .

Es decir, desde la inscripción a favor de CORPORACIÓN MEDICA S.A. obrante al asiento A 3, se registraron dos transferencias posteriores. Una, a favor de Garriga María Eugenia, de fecha 25 de Febrero del 2013 y otra posterior a favor de BURGHARDI MARIA IBIS de fecha 5 de Setiembre del 2016, registrada a asiento A 5, quien además sometió al régimen de vivienda.

#### **CONSIDERACIONES:**

La sentencia cuya inscripción se solicita resuelve, en lo que aquí interesa; hacer lugar parcialmente a la demanda incoada y declarar absolutamente simulados y por tanto nulos los actos jurídicos otorgados por Claudio Gustavo Antiche en favor de CORPORACION MEDICA S.A. mediante escritura nro. 40 , f. 175 de fecha 14/08/2000 inscripto en la matrícula 82228/1, tanto respecto del actor como de terceros , sin perjuicio de la validez de los derechos de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso ( art. 1051 Cód Civ).

Tal como se expresó previamente, existen dos transferencias posteriores a la inscripción cuya nulidad se declara y un sometimiento a Derecho de Vivienda .

Dichas transferencias no han sido valoradas en la sentencia y su nulidad no ha sido declarada.



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

Por lo tanto, el Registro no puede proceder a la toma de razón de la nulidad declarada hasta tanto el Juez se expida acerca de las transferencias posteriores y del sometimiento al derecho de vivienda .

En efecto, el art . 15 de la ley 17801 establece que :. - No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

La norma receipta el principio de tracto sucesivo que resulta de cumplimiento ineludible en la calificación registral.

Ha dicho la Dra Kemelmajer en su trabajo “Calificación registral de los documentos de origen judicial “ : “El registro normalmente rechazará el documento (art. 9 inc. a) si para cumplir con el mandato judicial debe contradecir el principio de tracto sucesivo. En otros términos, todos los documentos que constituyen, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles y que pretendan tener acceso registral deben cumplir con el principio de tracto sucesivo...

A continuación se refiere a un caso similar al presente:  
*“Una Cámara bonaerense se encontró con el siguiente caso: un juicio por usucapión fue tramitado contra el titular registral. La sentencia hizo lugar a la demanda y una vez consentida, se dispuso la inscripción en el Registro de la Propiedad, oficiándose para que se cancelase la inscripción anterior. Antes de que accediera al registro esta rogatoria y con posterioridad a la sentencia de usucapión, se habían enajenado dos lotes a una tercera persona bajo cuya titularidad se inscribieron. Ante este hecho, el registro inmobiliario devolvió la documentación judicial*

*hasta tanto se “aclarase la situación de los lotes vendidos”. El actor del juicio por usucapión interpuso un recurso; reclamaba se cancelase la inscripción de la compraventa ulterior a la sentencia. La Cámara resolvió que “no corresponde cancelar la inscripción de dominio que sustituye la titularidad afectada por la sentencia posesoria sin que previamente se declare la nulidad de los respectivos títulos. Pues sería tanto como despojar a alguien que no ha sido oído en juicio, pero, a su vez, resolvió que debía inscribirse la sentencia de usucapión, sin perjuicio de mantener y tenerse en cuenta la matrícula anterior, para lo cual debía hacer nota preventiva en ambos dominios . El anotador del fallo puntualiza los siguientes aspectos:*

- *Es evidente que la matrícula en favor del tercero no podía ser cancelada sin oír en juicio al perjudicado.*
- *Ese juicio no podía ser un mero recurso administrativo.*
- *El registro actuó correctamente porque no se cumplía el principio del tracto.*
- *La solución de la Cámara implica crear una doble titularidad registral, violatoria del art. 2508 del C.C.*
- *Fue correcta la decisión de la nota marginal pero sólo debió referirse a la inscripción del tercero, a fin de asegurar la inmutabilidad de la situación hasta decidir en definitiva.*

*( Trabajo publicado en Rev Notarial nro. 917 pag. 91/2- cita a Scotti(h) Edgardo O: Calificación registral de documentos judiciales. Situaciones conflictivas entre juez y registrador. Fides t.5. 1975. Pag. 308 De Mena y San Millán.*

Por lo expuesto es que esta Asesoría considera que no resulta procedente la toma de razón de la nulidad declarada en autos hasta tanto V.S. se expida acerca de los posteriores adquirentes cuyo derecho se encuentra publicitado .



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

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

Queda copia registrada como Dictamen 27/23 del libro de dictámenes de Asesoría Letrada.

Saludo a Ud. atte.

Dra Arabela Gherzi  
Asesora Letrada  
Registros Públicos y Archivo Judicial  
Mendoza