

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 008/80

Santa Fe, 11 de diciembre de 1980.-

Vista la situación planteada en los casos en que se determina la existencia de asientos registrales que denuncian doble o múltiple titularidad de dominio; y,

CONSIDERANDO:

Que tal como resulta claramente del artículo 2508° del Código Civil, el derecho real de dominio es exclusivo, es decir, que **“corresponde al propietario con exclusión de toda otra persona”** (Salvat – Argañarás *“Tratado de Derecho Civil Argentino”* - Derechos – Reales – Dominio, pág. 31);

Que tal principio tiene adecuada compatibilización en sede registral con las normas contenidas en los artículos 15° y 17° de la Ley Nacional N° 17.801 y artículos 30° y 32° de la Ley Provincial N° 6435;

Que si bien las anotaciones e inscripciones del Registro General hacen plena fe desde el punto de vista formal, no tienen la virtualidad de convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciere (artículo 6° de la Ley N° 6435), es decir que no acuerdan validez al acto sustancial, pudiendo en consecuencia ser dejadas sin efecto si no concuerdan con la realidad jurídica extraregstral, de acuerdo a las facultades emergentes del artículo 34° de la Ley N° 17.801, que reproduce la Provincial N° 6435, en su artículo 60° (vid fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D. en autos *“Sandrini de Santoni, Eva c/Bobroff, Moisés”* en Revista Notarial N° 808, págs. 552 y 553);

Que resulta necesario contar con un Registro depurado, certero y saneado de situaciones anómalas para poder satisfacer adecuadamente el objetivo publicitario, con la mayor verosimilitud entre la situación registral y extraregstral;

Que los artículos 36° y siguientes de la Ley N° 17.801 y artículos 63° y siguientes de la Ley N° 6435, señalan las distintas instancias del trámite a seguir por los interesados para la cancelación de inscripciones o anotaciones;

Que en consecuencia se estima necesario adoptar los recaudos tendientes a evitar una publicidad errónea o al menos dudosa, de la que puede derivarse responsabilidad para el Estado, estableciendo a tal efecto que en los casos en que se determinare la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio el Registro General no expedirá certificación hábil para actos que constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales ni inscribirá acto alguno, sin que medie previamente aclaración definitiva respecto de cual de tales inscripciones tiene vigencia, a cuyo efecto se practicará anotación marginal en los asientos respectivos;

Que en los informes que emita el Departamento Certificaciones e Informes con relación a tales inscripciones, se deberá dejar constancia de lo establecido en el artículo 45° in-fine de la Ley N° 6435 como así también que se registra prevención de subsistencia de doble o múltiple titularidad de dominio, relacionando los asientos respectivos;

Que la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio deberá ser declarada por decisión fundada de la Dirección, previo informe del Departamento Inscripciones Reales y Anotaciones Especiales y, si correspondiera del Departamento Registro y Conservación de la Dirección de Catastro – Santa Fe, que se notificará a todos los titulares que aparecen inscriptos o a sus derecho-habientes en su caso, por intermedio de los responsables de los Registros Notariales por ante los que se autorizaron los actos respectivos, o autoridad administrativa o judicial que corresponda, a fin de que puedan ejercitar sus derechos (vid fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala C, en autos *“Mombelli, Félix José s/Información”*, en Revista Notarial N° 840, pags. 987 a 989);

Que dicha notificación deberá efectuarse por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 20° del Decreto-Acuerdo N° 10.204/58;

Por ello, de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o. Ley N° 8180) y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

DISPONE :

1º.- En los casos en que se determine la existencia de doble o múltiples titularidades de dominio, el Registro General se limitará a declarar tal circunstancia, con el objeto de provocar el esclarecimiento en el ámbito que por derecho corresponda, de cual de los derechos o pretensiones inscriptas debe prevalecer, para lo que la División Dominio relacionará debidamente mediante notas marginales los asientos contrapuestos.

2º.- Tal circunstancia se reflejará en la publicidad que efectúe el Departamento Certificaciones e Informes con relación a tales inscripciones, previniéndose de manera clara y expresa acerca de la superposición, con indicación de todos los asientos afectados.

3º.- Si a pesar de ello se presentaran para su toma de razón documentos portantes de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales respecto de tales inmuebles, los mismos serán objeto de inscripción definitiva siempre y cuando la circunstancia de la superposición dominial conste expresa y claramente determinada en el cuerpo de los mismos, trasladándose de oficio a los asientos respectivos.

A los fines subsanatorios se admitirá un documento complementario suscripto por las mismas partes o en su caso por el o los adquirentes del derecho.

4º.- La existencia de doble o múltiple titularidad de dominio será declarada por decisión fundada de la Dirección, previo informe del Departamento Inscripciones Reales y Anotaciones Especiales y, si correspondiera, del Departamento Registro y Conservación de la Dirección de Catastro – Santa Fe, que se notificará a todos los titulares que aparezcan inscriptos o a sus derecho-habientes en su caso, por intermedio de los responsables de los Registros Notariales por los que se autorizaron los actos respectivos o autoridad administrativa o judicial que correspondiere.

5º.- La notificación se efectuará por cualquiera de los precedimientos establecidos en el artículo 20º del Decreto-Acuerdo N° 10204/58.

6º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 1º de junio de 1992. Sin perjuicio de ello, lo establecido por los artículos 2º y 3º de la misma serán también de aplicación para las situaciones anteriores detectadas durante la vigencia de los artículos 1º y 2º de la Disposición Técnico Registral N° 008/80 (se refiere a su redacción originaria).

7º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

(El texto de la presente Disposición se publica ordenado conforme a las modificaciones que fueran introducidas por la **Disposición Técnico Registral N° 003/92** del 12 de mayo de 1992).