

DOBLE MATRICULACIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*

Por Lilia Noemí Diez * *

- 1- Introducción: Acerca de la seguridad jurídica y los principios registrales. Doble matriculación: quiebra de los principios de especialidad, inoponibilidad y prioridad. Dificultad de solución del conflicto. Planteo del tema.
- 2- Concepto.
- 3- Causas de la doble matriculación.
- 4- Previsiones legales relativas a la doble matriculación.
- 5- Criterios doctrinales y jurisprudenciales sobre la determinación del titular legítimo en los supuestos de doble matriculación.
- 6- Principios registrales y doble matriculación.
 - A) Principio de Fe Pública Registral.
 - B) Principio de Legitimación.
 - C) Principio de Prioridad.
 - D) Principio de Inoponibilidad.
- 7- Usucapión y doble matriculación.
- 8- Posibles soluciones en caso de doble matriculación.
- 9- Conclusión.

1- Introducción

La posibilidad de la doble matriculación es bastante frecuente en nuestro

* Especial para *Revista del Notariado*.

** Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

país, y ante este mal que desacredita al Registro de la Propiedad Inmueble, no cabe sino encontrar remedios correctores, en espera de que futuras medidas preventivas (en una reforma legislativa), procuren reducirlo al mínimo posible. La doble matriculación lesiona la tutela del bien jurídico máspreciado que se le encomienda al Registro Inmobiliario, la *seguridad jurídica*, alterando la confiabilidad en el sistema registral y en el registrador mismo. La doble matriculación constituye una grave deficiencia, de la cual el propio registrador no está ajeno ni ausente; pues se altera toda la mecánica registral establecida en nuestra ley, averiando muy seriamente *los principios registrales de especialidad, inoponibilidad, y prioridad*. Nuestra ley registral no se ha ocupado de este flagelo, que constituye una anomalía en el trámite registral, por lo que se dificulta la solución del problema, y se complica también la elección del derecho aplicable por parte del juez porque puede optar por las normas de derecho civil, entendiéndose que la neutralización recíproca de los efectos de la fe pública registral elimina la aplicación de las normas de derecho registral con lo que el problema se transforma en una cuestión dominial y exige el ejercicio de una acción declarativa de dominio o reivindicatoria; o bien puede el juez elegir aplicar las normas del derecho registral, y para ello deberá examinar ambos folios reales y determinar cuál de ellos tiene su origen en un vicio o una inexactitud. Ello puede llevar a descubrir que los mismos proceden de una misma persona y, si bien en este caso la prioridad no es decisiva, puede juzgarse como prueba del dominio. También este análisis puede llevar a la conclusión de que existen terceros protegidos por el art. 2505 del Código Civil en cuyo caso debe prevalecer el protegido. El *tema queda así planteado*, no es sencillo, pero procuraremos encontrar respuestas basadas en la ley y los principios registrales, en un intento de abarcar la totalidad de los supuestos que puedan presentarse.

2 - Concepto

Se llama doble matriculación al hecho de que un mismo inmueble esté inscripto en dos o más folios reales a nombre de personas distintas.

3 - Causas de la doble matriculación

Creemos que las causas de la doble matriculación pueden ser diversas, a saber:

1. *Por defectuosa o errónea inscripción del primer asiento que se publicita en el folio real, que se destina a un inmueble único; que es el señalado con el número uno y esta primera inscripción no tiene soporte causal en otra anterior. Es el límite inicial del tracto sucesivo. Podríamos llamar "originaria" a esta matriculación.*

En este caso y para evitar la doble matriculación, el registrador debe realizar un examen detenido de los índices y libros registrales existentes, para comprobar si el inmueble que se pretende matricular no aparece inscripto a nombre de otra persona.

2. *Por un defectuoso sistema de identificación de inmuebles, el Registro no está apoyado en un buen catastro.*

En este caso, y para evitar la doble matriculación y ante una duda, el registrador debe consultar un plano actualizado del inmueble.

3. Por una defectuosa descripción del inmueble consignado en el título.

En este caso, y para evitar la doble matriculación, el registrador deberá concurrir a la oficina de catastro, a fin de describir la figura que forma el inmueble, y si de las constancias catastrales no surge la advertencia de un dominio anterior, el registrador no podrá evitar el inscribir una doble matriculación.

4. Por división del inmueble en parcelas.

En este caso, y para evitar la doble matriculación, el registrador debe poner mucha atención al abrir los folios reales cuidando de no repetir el número de matrícula asignado a una parcela, en un folio real en otra (art.13, primera parte, ley 17801).

5. Por anexión o unificación de parcelas o de inmuebles.

En este caso, y para evitar la doble matriculación, el registrador debe poner mucha atención al confeccionar las nuevas matrículas, para no repetir el número de matrícula asignado ya en un folio real (art.13, segunda parte, ley 17801).

6. Por reconstrucción de folios reales o libros dominiales.

En este caso, y para evitar la doble matriculación, si se trata de la reconstrucción de los asientos destruidos de un folio real, deberá cuidar que el folio reconstruido lleve el mismo número de matriculación que el folio deteriorado; asegurándose de la identidad de la numeración, compulsando los antecedentes dominiales. Si se trata de la reconstrucción de un folio de un libro, deberá extremar los cuidados para reconstruir con exactitud el contenido del negocio jurídico; (para lo cual deberá tener a la vista alguno de los documentos siguientes: la misma copia de la escritura que hubiera sido inscrita antes de la destrucción; las segundas y posteriores copias, siempre que en ellas o en otras se reseñe la inscripción del derecho del transmitente y se acompañe declaración jurada o documento fehaciente, de haber estado ya inscripto el acto que contenga; acta de notoriedad, siempre que se acredite la pérdida o destrucción de los originales o matrices de los documentos anteriormente inscriptos); el riesgo de doble matriculación es un supuesto mínimo, pues el registrador al confeccionar el folio deberá asignarle el número de matriculación, que no será otro que el que corresponda en el orden numérico, establecido para la ubicación geográfica del inmueble al tiempo de su matriculación.

7. Por inscripciones originadas en informaciones sumarias.

Antes de la ley 14159 de prescripción de inmuebles, estas informaciones acreditaban la usucapión de un inmueble a través de una información sumaria de la que no era parte el titular dominial del inmueble que se pretendía usucapir. La sentencia se inscribía en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero no era oponible al propietario del inmueble; así existían dos inscripciones dominiales sobre un mismo inmueble. Todas estas inscripciones generalmente eran contrarias a lo dispuesto por el art. 2508 del Código Civil.

4 - Previsiones legales relativas a la doble matriculación

La ley 17801 no contiene norma alguna a este respecto; pero advierte el art. 2508 del Código Civil que el dominio es exclusivo, y dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa.

5 - Criterios doctrinales y jurisprudenciales sobre la determinación del titular legítimo en los supuestos de doble matriculación

En general, la doctrina y la jurisprudencia se han inclinado por reconocer como titular dominial al que posee la inscripción más antigua, o el título de dominio más antiguo o la posesión más antigua en el caso de que ostenten títulos dominiales de igual data, o por quien ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, (en consecuencia habita el inmueble), frente a quien ostenta un título de fecha posterior y pretende su registración; o siguiendo el principio de fe pública registral, se preferirá al tercero que adquirió de quien aparece como titular en el Registro, prescindiendo de su buena o mala fe (desconocimiento o conocimiento por vías extrarregistrales de la verdadera realidad jurídica); frente al otro titular dominial (conforme arts. 2790, 2791 y 2792 del Código Civil).

6 - Principios registrales y doble matriculación

Repasaremos los principios registrales que se refieren a los efectos de la inscripción.

A) Principio de fe pública registral

Es la presunción legal de exactitud que produce la información del Registro de la Propiedad Inmueble para el tercero que se apoyó en ella.⁽¹⁾

La ley 17801 no consagra el principio de la fe pública registral. Algunos autores lo encuentran en el art. 1051 del Código Civil en combinación con el art. 22 de la ley 17801. Sin desconocer la importancia de los autores que niegan su existencia en la ley⁽²⁾, (posición mayoritaria en nuestro derecho hace ya unos años), creemos que si bien no está expresamente contenido en nuestra legislación, como en la legislación hipotecaria española, sin embargo Pérez Lasala expresa: “La referida ley a su entender no incorpora el principio de exactitud del registro, columna vertebral sobre la cual se apoya el principio de fe públi-

(1) Nota del autor: Acerca del principio de la fe pública, es muy interesante la opinión de Fernando Fueyo Laneri, en el sentido de que siempre concurre en algún grado la fe pública. Cualquiera sea el registro; en *Teoría General de los Registros*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1982, pág. 193.

(2) Entre otros autores destacamos a Antonio Coghlan, *Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1991, pág. 75. Felipe Pedro Villaro, *Elementos del Derecho Registral Inmobiliario*, Ed. Colegio de Escribanos, La Plata, 1980, págs. 37 y 108, 109. Elena I. Highton, *Solución a algunos problemas que plantea el Art. 1051 del Código Civil*. LL — D— 290. Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, pág. 235.

ca registral”.⁽³⁾ Moisset de Espanés señala: “Adviértase que en nuestro sistema la fe pública registral se limita a asegurar solamente los aspectos formales y no alcanza a los aspectos sustanciales, es decir, a la titularidad del derecho. Esto surge de lo establecido en el art. 4 de la ley, al disponer que: “la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes”.⁽⁴⁾ Y en la edición corregida de su obra expresa, entre otros principios registrales: “b) la fe pública registral, en su doble aspecto formal y material, sobre los que tienen especial incidencia el art. 4 de la ley 17801 y varios artículos del Código Civil, entre los que podemos mencionar el 979 inciso 2; el 993...; y muy especialmente el 1051, con la protección de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso”.⁽⁵⁾ También Spota categóricamente opina que la ley protege la buena fe registral; refiriéndose al art. 1051 del Código Civil, expresa: “el derecho real inmobiliario inscripto importa para quien hace esta inscripción, y adquiere a título oneroso de quien aparece en ese Registro como titular del derecho registrado un derecho que no queda sometido a ninguna reivindicación posible y aun cuando la inscripción sobrevino a raíz de un acto nulo o anulable”.⁽⁶⁾ Dice Pérez Lasala refiriéndose al título oneroso y de buena fe, que presenta serias deficiencias de técnica legislativa, opinando: “En este proceso de elaboración legislativa se ha llegado a algo difícil de concebir: consagrar el efecto (protección de los terceros de buena fe) sin haber previsto la causa (principio de legitimación y de fe pública registral).”⁽⁷⁾

En la misma línea de pensamiento se ubican: López de Zavalía, para quien el principio de fe pública registral no contenido en la ley como principio registral surge del art.1051 del Código Civil. ⁽⁸⁾ Manuel Adrogué, quien expresa que en su opinión el art.1051 ha consagrado con alcances restringidos el principio de fe pública registral. ⁽⁹⁾ Marta Vargas de Villanía; Marta Benjamín de Ruiz y Ángela Bonetto de Cima coinciden en señalar que: “Si bien es cierto que no existe en nuestro sistema una norma análoga al art. 38 de la ley hipotecaria española, ello no puede conducir a la negación de su existencia. La deficiencia legislativa no es óbice para afirmar la vigencia del principio que se erige como una “idea fuerza”, inferida del contexto legal del plexo normativo. Fundan su posición en el art. 2505 del Código Civil, interpretado a *contrario*

(3) José Luis Pérez Lasala, *Transmisiones Inmobiliarias en la Reforma de la Legislación Civil*. L.L. T°131, pág. 1336.

(4) Luis Moisset de Espanés, *Publicidad Registral*, Ed. Advocatus, 1ª edición, Córdoba, 1991, pág. 230.

(5) Luis Moisset de Espanés, *Publicidad Registral*, Ed. Advocatus, 2ª edición corregida, Córdoba, 1997, pág. 97.

(6) Alberto Spota, *Sobre las reformas al Código Civil*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1969, pág. 84.

(7) José Luis Pérez Lasala, ob. cit., pág. 1337.

(8) Fernando López de Zavalía, *Curso Introductorio al Derecho Registral*, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1983, pág. 366.

(9) Manuel Adrogué en *El art. 1051 del Código Civil y su influencia sobre el régimen de los Derechos Reales en Temas de Derechos Reales*, Manuel Adrogué; Álvaro Gutiérrez Zaldívar; Mario O. Areaga Penido; Juan Carlos Amuy, Ed. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986, pág. 282.

sensu art. 22 de la ley 17801, art. 929 inciso 2 del Código Civil y art. 4 de la ley 17801.⁽¹⁰⁾

Reconociendo su falta de consagración legislativa, creemos que este principio se infiere del art.1051 del Código Civil, que ampara a quien, confiado en los asientos del Registro, adquiere un inmueble, a título oneroso, aun cuando el asiento provenga de un acto nulo o anulable.

Muy interesante es la postura de Miguel Falbo, coautor de la ley 17801 y presidente de la Academia Nacional del Notariado, quien en su carácter de presidente de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, expresó en su dictamen refiriéndose al certificado registral: "... fija temporalmente las posiciones jurídicas de los sujetos según los asientos registrales (nota de «exactitud» con presunción positiva de veracidad); 4) expresa -con la virtualidad de la fe pública- la «integridad» de tales asientos..."⁽¹¹⁾

También Domingo Lanfranchi, explicando los requisitos para que el tercero goce de la protección registral, dice que "no quedan protegidos, por lo tanto, por la fe pública registral, y más específicamente la adquisición a título oneroso, contenido en el art.1051 del Código Civil"; no trata el tema de la existencia o no de la fe pública registral en nuestro derecho pero reconoce que: "nuestra ley registral no cuenta con una norma expresa como el art. 38 de la ley española" (explicando el requisito de buena fe) y no quedan protegidos, por lo tanto, por la fe pública registral aquellos que han adquirido a título de donación, herencia o legado.⁽¹²⁾

También Ana Nuta, siguiendo a la doctrina española, admite el principio de fe pública registral, sustituyendo la presunción *juris tantum*, que sustenta la legitimación, en una presunción *jure et de jure* en favor del tercer adquirente.⁽¹³⁾

En forma clara, García Coni expresa: "Debido a que nuestros registros inmobiliarios no convalidan, algunos autores sostienen que carecen de fe pública, confundiendo ésta con apariencia jurídica, que es la verdadera -y a veces peligrosa- base del asiento convalidante. Acerca de la fe pública de nuestros mentados registros no caben dudas, tanto cuando expide una certificación o informe como cuando practica un asiento, el registrador está elaborando un instrumento público". Con mayor amplitud desarrolla el "principio de fe pública registral" señalando que: "nuestros registros están impregnados de fe

(10) Marta G. Vargas de Villanía; Marta S. Benjamín de Ruiz y Ángela Bonetto de Cima, *La inexactitud registral y su proyección negocial*, Ed. Depalma, 1ª edición, Buenos Aires, 1985, págs. 53 a 59.

(11) *Consultas de Derecho Registral. Inexactitud registral. Responsabilidad Civil*, en *Revista Notarial*, Ed. Colegio de Escribanos de Buenos Aires, La Plata, N° 833, pág. 1122.

(12) Domingo Lanfranchi, *Derecho Registral Inmobiliario*. Ed. Marcos Lerner, Córdoba, 1988, pág.101.

(13) Ana Raquel Nuta, *Errores en la certificación registral y sus efectos*, en *Revista Notarial*, Ed. Colegio de Escribanos de Buenos Aires, La Plata, 1972, N° 802, pág. 785.

pública, ya que ésta comprende tanto la legitimación convalidante como la perfeccionadora”⁽¹⁴⁾ ⁽¹⁵⁾ ⁽¹⁶⁾

También en idéntico sentido Luis Moisset de Espanés y Horacio Vaccarelli expresan refiriéndose a las constancias expedidas por el registro (simples informes o certificados): “Incluso, esas constancias protegen más ampliamente los intereses de las partes, porque son instrumentos públicos (art. 979 inciso 2 Código Civil), que hacen plena fe de su contenido, sirviendo de prueba de que los datos que suministran corresponden fielmente a la situación registral del inmueble con lo que se integra la llamada fe pública registral”⁽¹⁷⁾ Sustentando lo expresado con la explicación acertada de los arts. 2 y 4 de la ley 17801, y el art. 993 del Código Civil.

Luis Andorno y Marta Marcolín de Andorno desarrollan el tema de la “fe pública registral” pero hemos advertido que no están en desacuerdo con el concepto expresado en el párrafo anterior, porque en dos citas a López de Zavalía expresan: “El distinguido jurista tucumano ensaya otra definición que nos parece muy completa y adecuada diciendo que: «El certificado de ley exigido para la regularidad de la actuación fedataria es un documento público emitido por el Registro a solicitud del escribano o funcionario que se propone autorizar un instrumento público de mutación real o por un delegado notarial de éste y que tiene por fin informar a tenor de los asientos, garantizando patrimonialmente la exactitud y la inmutabilidad de lo informado...» Además dicho certificado de ley es instrumento público”.

Coincide este autor citando a García Coni en “que nuestros registros están pletóricos de fe pública, toda vez que se le asigna al asiento el valor supletorio previsto para la copia (testimonio por el art. 1011 del Código Civil). De esta manera, la fe pública del documento inscripto o anotado se extiende a todo el Registro”; y lo manifiesta expresamente cuando señala: “Compartimos tales puntos de vista... uno de ellos se refiere a la fe pública registral”⁽¹⁸⁾

Nosotros coincidimos con Manuel Adrogué, que expresa: “Por nuestra parte, estamos firmemente persuadidos de que en nuestro derecho positivo se ha receptado el principio de la fe pública registral, por la que títulos inválidos o carentes de firmeza que accedieron al Registro de la Propiedad Inmueble, legitimaron en su consecuencia al investido de esa apariencia jurídica a disponer en la esfera jurídica ajena de modo eficaz en beneficio del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe”⁽¹⁹⁾

(14) Raúl R. García Coni, *Registración Inmobiliaria Argentina*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1983, págs. 42-43.

(15) Raúl R. García Coni; Ángel A. Frontini, *Derecho Registral Aplicado*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1993, págs. 265 y siguientes.

(16) Raúl García Coni, *El Contencioso Registral*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1978, pág. 38.

(17) Luis Moisset de Espanés; Horacio Vaccarelli, *Sistema Registral Inmobiliario Argentina Paraguay*, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1994, págs. 49, 52-53.

(18) Luis Andorno y Marta Marcolín de Andorno, *Ley registral inmobiliaria*, Ed. Hammurabi, 2ª edición, Buenos Aires, 1989, págs. 269 y 252-253.

(19) Manuel Adrogué en *El Tercero Registral en Temas de Derechos Reales*, ob. cit., pág. 319.

Independientemente de la posición jurídica en la que se enrole el lector, creemos que coincidiremos en señalar que el interesado que consulta el Registro, adquiere del titular registral e inscribe en el Registro su derecho, no puede tener nunca la certeza de su adquisición, por el problema de la doble matriculación. Nadie garantiza al adquirente diligente que inscribe que el inmueble no está inscripto también en otro folio o tomo registral (pudiendo encuadrarse también en un supuesto de triple matriculación).

Más específicamente, y siguiendo con nuestra línea de pensamiento, creemos que la doble matriculación echa por tierra el “principio de fe pública registral”; porque:

a) Neutraliza los efectos de la inscripción, sólo cuando ambos titulares de dominio son “terceros registrales”.

b) Pone de manifiesto la posible falta de buena fe en los titulares registrales (arts. 2356; 2357; 2362 y 1051 del Código Civil).

c) Advierte acerca de la inexactitud en las inscripciones. Inexactitud por publicitar dos titularidades dominiales contradictorias.

d) Pone de relieve la discordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral.

En consecuencia, entendemos que la doble matriculación (que incluso puede ser múltiple), impide también aplicar el principio de la fe pública registral si uno solo de los titulares dominiales es “tercero registral” porque se le otorgaría presunción de exactitud a un solo asiento registral en desmedro del otro que tendría derecho a gozar del mismo beneficio en idénticas circunstancias.

Entendemos que la presunción de exactitud (que otorga la fe pública registral) tiene carácter básico para el funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la seguridad del tráfico jurídico.

Más adelante esbozaremos la solución que creemos adecuada para este problema.

B) Principio de legitimación

Es la presunción *juris tantum* que produce la inscripción de un derecho en el Registro de la Propiedad Inmueble para su titular. De modo que el titular del derecho es el que lo tiene inscripto y publicitado en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La ley 17801 no consagra explícitamente el principio de legitimación. Todos los autores coinciden con esta afirmación; sólo algunos se resisten a su admisión.

En tal sentido, nos permitimos discrepar de Villaro quien señala que: “Hay no obstante una legitimación en la ley 17801 y es la derivada del artículo 15 en combinación con el artículo 23”... “Pero ella con ser sustancial como es, no significa la legitimación a la que se refieren los hipotecaristas españoles cuando analizan el artículo 38 de la ley española”.⁽²⁰⁾ Claro, es ésta una legitimación registral “a la argentina”; en la legitimación registral “a la española”, al titular re-

(20) Felipe Pedro Villaro, ob. cit., pág. 37.

gstral le basta con su inscripción registral para demostrar que lo es, e intervenir en el proceso, acreditando en éste la titularidad que el Registro manifiesta.⁽²¹⁾

Con mucha claridad señala López de Zavalía que: “En nuestros juicios se litiga con títulos y no con certificaciones registrales. Creemos que esta afirmación no profundiza el problema. Nadie ha dicho que el informe registral o la certificación sean suficientes para litigar (como en España); sólo decimos que se presumen exactas mientras no sean probados sus asientos en contrario”. A su vez, este autor manifiesta que este principio se halla en el art. 29 de la ley 17801, que refiere a la prueba de la existencia de la documentación que avale el asiento registral.⁽²²⁾

En idéntico sentido que Villaro se expresa Cornejo, quien pone de resalto que en nuestra legislación no existen normas expresas como en el derecho español o alemán.⁽²³⁾

En una postura distinta se expresa Coghlan, quien manifiesta que: “La vocación universal de la publicidad registral inmobiliaria autoriza pues, con fundamento, a presumir *juris tantum* en la integridad del Registro, de manera que, de no mediar prueba en contrario se entiende que los asientos vigentes al tiempo de la consulta del folio real describen la verdadera situación jurídica del inmueble pertinente...En efecto, repárese que de poco valdría la consagración legislativa de la preponderancia de la publicidad inmobiliaria de origen registral cuya excelencia no se discute, si se admitiera paralelamente como regla general su falibilidad, en razón de reputarla por principio incompleta y, de ese modo, propensa a inducir a equívocos y a defraudar la confianza en ella depositada por los usuarios del Registro”.⁽²⁴⁾

Siguiendo a López de Zavalía, Lanfranchi admite el principio de legitima-

(21) Para mayor comprensión del derecho español ver: José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida, *Derecho Registral Inmobiliario*, Ed. Bosch, Barcelona, 1984, pág.52. Alfonso de Cossio y Corral, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Ed. Civitas, Madrid, 1ª edición, 1986, pág. 191. José Antonio Álvarez Caperochipi, *Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Civitas, Madrid, 1ª edición, 1986, pág. 125. Antonio Pau Padrón, *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*, Ed. Fundación para la Formación de Altos Profesionales, 1ª edición, 1996, pág. 86. Luis Diez Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Ed. Civitas, Madrid, 4ª edición, 1995, págs. 434 y siguientes. José María Chico y Ortiz, *Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de los Principios Hipotecarios*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994. Ángel Cristóbal Montés, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Librería General, Zaragoza, 1986, pág.182. Antonio Pau Padrón, *Curso de Práctica Registral*, Ed. Universidad Pontificia Comillas, Madrid, 1995, pág. 86. Celestino A. Cano Tello, *Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario*, Ed. Civitas, Madrid, 1982, págs. 261, 271. José María Chico y Ortiz, *Calificación Jurídica, conceptos básicos y formularios registrales*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1987, págs. 286 y siguientes. M. R. Valpuesta Fernández en *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, Obra colectiva coordinada por Ángel M. López y López y Vicente L. Montés Panadés, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, págs. 804 y siguientes. José Manuel García García, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, 1ª edición, Ed. Civitas, Madrid, 1993, Tomo II, Capítulos VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII. José María Chico y Ortiz, *Estudio sobre Derecho Hipotecario*, 3ª edición, Ed. Marcial Pons, Madrid, Tomo I, Capítulos IX, X y XI. Ramón María Roca Sastre, Luis Roca Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario*, 8ª edición, Ed. Bosch, Barcelona, Tomo II, Capítulo X, pág.161.

(22) López de Zavalía, ob. cit., pág. 365.

(23) Cornejo, ob. cit., pág. 233.

(24) Coghlan, ob. cit., págs. 100-101.

ción como consecuencia de lo expresado en el art. 29 de la ley 17801; art. 1011 del Código Civil; arts. 15 y 23 de la ley 17801.⁽²⁵⁾

Vargas de Villanía, Bonetto de Cima y Benjamín de Ruiz infieren “el principio de legitimación registral del análisis sistemático e integrado de la normativa registral vigente (arts. 3; 8; 9; 15; 30; 31; 32 y art. 979 inc. 2 del Código Civil, y arts. 10; 11; 12 y 13 de la ley 17801)”.⁽²⁶⁾

También Luis Moisset de Espanés, aunque brevemente, lo relaciona con los arts. 30 a 32 de la ley 17801, al establecer el registro de anotaciones personales.⁽²⁷⁾ El mismo autor en su obra compartida con Horacio Vaccarelli, ya citada, refiriéndose a las constancias expedidas por el Registro señala: “Sin embargo las declaraciones del Registro respecto a la situación registral del inmueble tienen gran valor porque son instrumentos públicos que hacen plena fe y sólo podrán ser destruidos por una querrela de falsedad (art. 993 del Código Civil).”⁽²⁸⁾

García Coni expresa: “La legitimación (propriadamente dicha o perfeccionadora) puede ser objeto de grados, como que desarrolla una presunción *juris tantum...*”, realiza este autor un minucioso análisis en su obra compartida con Ángel Frontini, destinando todo un capítulo a este tema, y señalando que: “La ley 17801 no establece expresamente la legitimación, pero ésta fluye del contexto como una de las *previsiones de esta ley*, que además de la *publicidad y oponibilidad* a terceros menciona el art. 2”. Señala que la legitimación registral es progresiva a los exámenes parciales a que es sometido el documento que se pretende inscribir, resultando la legitimación un residuo del principio de legalidad.⁽²⁹⁾ Afirma que el principio de legitimación está ínsito en los arts. 2 y 4.⁽³⁰⁾

Luis Andorno y Marta Marcolín de Andorno no se refieren expresamente al “principio de legitimación registral” pero en su comentario final al art. 29, al hacer alusión a la reconstrucción del protocolo notarial, reproduciendo los actos allí protocolizados, señalan: “La misma tendrá efectos retroactivos sin perjuicio de los eventuales derechos de los terceros, los que deberán surgir de la pertinente certificación registral inmobiliaria, para que puedan ser oponibles a dicha reproducción”; entendemos que los autores se refieren aquí a una certificación completa, exacta y que hace plena prueba de validez del asiento registral y su documentación respaldatoria, hasta que sea redargüido de falso.⁽³¹⁾⁽³²⁾

Cualquiera sea la posición doctrinaria en la que se ubique el lector, no podrá más que afirmar que la doble o múltiple matriculación quiebra el prin-

(25) Lanfranchi, ob. cit., págs. 78 y siguientes.

(26) Vargas de Villanía, Bonetto de Cima, Benjamín Ruiz, ob. cit., págs. 8 y siguientes.

(27) Moisset de Espanés, ob. cit., 1ª edición, pág. 87 y 2ª edición, pág. 97.

(28) Moisset de Espanés; Vaccarelli, ob. cit., pág. 53.

(29) García Coni; Frontini, ob. cit. Capítulo XV, pág. 257.

(30) García Coni. *El Contencioso Registral*, ob. cit., pág. 38.

(31) Andorno; Marcolín de Andorno, ob. cit., pág. 353.

(32) “El principio de legitimación, como presunción *juris tantum*, impone la credibilidad del Registro mientras no se demuestre su inexactitud”. Marta E. Fazio de Bello, *Actos Jurídicos y Documentos Inscriptibles*, 1ª edición, Ed. La Rocca, Buenos Aires, 1998, pág. 142.

cipio de legitimación, neutralizando los efectos de cada una de las inscripciones. Prevalciendo recién un asiento registral de inscripción sobre otro, en el caso de que éste sea declarado falso, mediante una acción de redargución de falsedad puesto que se trata de un instrumento público (art. 993 del Código Civil).

C) Principio de prioridad

La preferencia en materia registral se refiere a quien primeramente inscribió el título en el Registro; ese ingreso del título al Registro lo hace oponible a tercero por la publicidad que adquiere el mismo.

En caso de doble matriculación, un título dominial habrá sido registrado con anterioridad a otro, estableciéndose una inscripción más antigua y otra posterior.

Así hemos detectado diferentes supuestos:

a) Supuesto de doble venta de un mismo inmueble por un mismo vendedor.

b) Supuesto de doble venta de un mismo inmueble por distintos vendedores.

Creemos que el principio *prior in tempore, potior in jure* no puede ser aplicado en abstracto; así lo ha entendido la jurisprudencia de nuestro país, aunque contradictoria en la aplicación del principio de prioridad.

Entendemos que el principio de prioridad registral no se aplica si uno de los titulares dominiales es tercer adquirente de buena fe. En este caso, prevalece el principio de fe pública registral, y puede servir de aplicación este principio si ambos titulares dominiales son terceros adquirentes de buena fe, o no lo es ninguno, pero sólo si ambos han adquirido del mismo vendedor.

D) Principio de inoponibilidad

Este principio señala que los títulos no registrados no pueden oponerse a los registrados como consecuencia de este principio; en la doble matriculación es preferido el derecho del primero que inscribe. Este sistema legal de inoponibilidad ofrece una razonable seguridad al adquirente, así como también al acreedor; el comprador por la inscripción de su título en el Registro sabe que no queda afectado por los gravámenes anteriores del inmueble no publicitados en el Registro y que tampoco queda afectado por las ventas anteriores no inscriptas del mismo. También el acreedor sabe que la inscripción de su crédito garantiza su preferencia frente a los créditos aun anteriores no inscriptos y frente a las ventas del inmueble anteriores, no inscriptas.

Este principio consagrado a *contrario sensu* en el art. 2 de la ley 17801, y en el art. 2505 del Código Civil nos sirve para colaborar en la solución del problema de la doble venta, puesto que los títulos no registrados no pueden oponerse a los registrados; en consecuencia será preferido el derecho del primero que inscribe, y si ya ambos inmuebles están doblemente matriculados y es el registrador quien detecta este problema, este principio ya no juega y se neutralizan los efectos de la inscripción.

7 - Usucapión y doble matriculación

Es el caso de que una persona que reúna los requisitos establecidos en el art. 4015 del Código Civil decida iniciar un juicio de prescripción veinteañal y al solicitar el informe requerido por el inciso a) del art. 24 de la ley 14159, para iniciar el trámite, se encuentre con que existen dos titulares dominiales sobre el mismo inmueble.

Entendemos que la demanda debe dirigirse contra ambos titulares registrales, los que al contestarla justificarán su derecho del dominio sobre el inmueble, el juez formará incidente separado, y deberá resolver como cuestión previa la titularidad dominial del inmueble en virtud de lo dispuesto por el art. 2508 del Código Civil.

Distinguiamos dos supuestos de doble matriculación:

1) Dos o más matriculaciones del mismo inmueble se hayan realizado a *favor del mismo propietario*.

Es un caso poco frecuente, pero de fácil solución; se dejarán sin efecto por el registrador, mediante resolución fundada los folios, fundiéndose en uno solo, el más antiguo (y sobre él se trasladarán las medidas cautelares o gravámenes reales si existiesen, con notificación a los respectivos acreedores).

2) Que las distintas matriculaciones se hayan hecho a favor de *titulares dominiales distintos*.

En este caso decidirá el juez, en el juicio declarativo correspondiente, quién es el titular legítimo aplicando las normas registrales y las normas civiles.

8 - Posibles soluciones en caso de doble matriculación

1) Derecho aplicable en la resolución de los supuestos de doble matriculación.

El derecho registral no contempla norma alguna, no así el derecho civil.

El Código Civil en la norma del art. 1081 ampara a quien, confiando en las constancias del Registro, adquiere de quien estaba legitimado registralmente para disponer de su inmueble, (aunque su título sea nulo o anulable); el tercero, subadquirente de buena fe y a título oneroso, sólo estará protegido en tanto adquiera de una persona legitimada registralmente; pero no soluciona el problema si ambos titulares dominiales de un inmueble lo han obtenido de un mismo vendedor, o de dos diferentes con títulos inscriptos en el Registro. Por ello creemos que ninguno de los adquirentes puede oponer contra el otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral.

Siguiendo a Adrogué, reiteramos que creemos que el art.1051 del Código Civil ha consagrado con alcances restringidos el principio de fe pública registral. La norma del art.1051 del Código Civil ampara a terceros, tanto en hipótesis de adquisición *a domino* carentes de firmeza, como en casos de adquisición *a non domino*.⁽³³⁾

(33) Adrogué, ob. cit. en nota 7, págs. 282 y 287.

Algunos supuestos de doble matriculación

Distinción entre modos de adquirir *a domino* (sucesión, donación, título y modo) y *a non domino* (usucapión).

Criterios de solución:

Conflicto entre dos compradores del mismo vendedor. -Una vía de solución podría ser el principio de prioridad registral.

Conflicto entre adquisición por título y modo, y adquisición por usucapión. -Se podría aplicar lo expresado en el párrafo anterior.

Conflicto entre adquirente por usucapión y tercero adquirente de buena fe a título oneroso (art.1051 del Código Civil). -Se podría aplicar lo expresado en el párrafo anterior, aunque se han detectado unos pocos fallos en los que se refiere al tercer adquirente de buena fe, en desmedro del adquirente por usucapión.

2) Reglas de solución en caso de doble matriculación.

a) Conflicto entre adquirente por usucapión y tercero adquirente de buena fe a título oneroso (art. 1051 del Código Civil).

Creemos que se debe preferir al que primero inscribió su título en el Registro porque, como ya lo expresamos, la norma del art.1051 ampara a terceros tanto en hipótesis de adquisición *a domino*, carentes de fuerza como en caso de adquisición *a non domino*.

b) Conflicto entre adquirente por usucapión y adquirente *a domino* (ni usucapiente, ni tercero de buena fe a título oneroso).

Se aplica lo expresado más arriba.

c) Conflicto entre adquirente por usucapión y adquirente que no sea el tercero adquirente a título oneroso y de buena fe del art.1051 del Código Civil.

Se aplica lo expresado más arriba.

d) Conflicto entre quienes no son terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso y cuyos títulos derivan del mismo autor.

Creemos que si ha habido varias transmisiones, en cada folio debe prevalecer el folio registral más antiguo (*prior in tempore, potior in jure*).

e) Conflicto entre quienes no son terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso y cuyos títulos no derivan del mismo autor.

Primero hay que determinar si alguna matriculación es nula por ser nulo o falso el título inscrito; si uno de los asientos de matriculación es nulo será preferido el titular del otro, y si ninguno es nulo habrá que acudir al principio de prioridad de la inscripción.

f) Conflicto entre dos terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, que no han podido adquirir por usucapión.

Posibles criterios de solución:

Confrontar los títulos.

Determinar la prioridad de la inscripción.

Determinar la prioridad en la condición de tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

Distinguiendo:

I. Si la doble matriculación procede de un doble acto de disposición del mis-

mo autor: - En este caso las soluciones se reducen a la prioridad en la inscripción o en la de tercero adquirente de buena fe a título oneroso. En este caso no hay título falso o nulo.

II. Si la doble matriculación procede de actos de disposición de distintos autores. - En este caso, por una sucesión de acontecimientos, puede haber doble matriculación basada en un título falso o nulo. No juega aquí el principio de prioridad sino la comparación de títulos.

Otra formulación de las mismas reglas:

a) Ambos titulares son terceros adquirentes de buena fe:

No sirve el principio de fe pública registral si ninguno de los adquirentes ha adquirido por usucapión; juega el principio de prioridad si la doble matriculación procede de una venta. Si uno de ellos ha adquirido por usucapión, habrá que comparar los títulos.

b) Uno sólo de los titulares es tercero adquirente de buena fe y a título oneroso:

El titular registral que no sea tercer adquirente de buena fe y a título oneroso puede haber adquirido por donación, herencia, legado, etcétera. En este caso deberá valorarse el principio de prioridad, puesto que la fe pública registral queda intacta.

c) Ninguno de los titulares registrales de buena fe y a título oneroso:

No habiendo adquirido ninguno por usucapión, se aplica el principio de prioridad registral en los supuestos de doble venta, si los títulos son igualmente válidos y verdaderos. Finalmente, si se prueba que alguno de los titulares inscribió con título nulo o falso, no cabe sino preferir el otro.

9 - Conclusión

La solución de este tema no es competencia del Registro de la Propiedad sino que debe buscarse en sede judicial, donde se dilucidará cuál de los dos derechos es el verdadero, y se procederá luego a la cancelación del asiento que corresponda.⁽³⁴⁾

Debe resolverse el problema planteado por la doble matriculación, conforme con las normas de derecho civil, las que hemos procurado sintetizar en este trabajo; la sentencia judicial declarará acerca del mejor derecho al inmueble atribuyendo la preferencia que corresponda al respectivo y correspondiente derecho inscripto.

La acción debe ser ejercitada para eliminar la colisión registral producida por la doble matriculación, y para determinar cuál de los diversos folios reales debe prevalecer, lo cual ha de efectuarse por las normas de nuestro Código Civil, con exclusión de la ley 17801, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo registral, porque la protección a uno de sus titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios (publicidad, legitimación, prioridad, etc.). Lo que devendría, a todas luces, injusto.

(34) Cornejo, ob. cit., pág. 105.