

**PROVINCIA del CHACO**

###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Relación

***Con la comunidad***

***Registro de la Propiedad Inmueble, Resistencia***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº0362-423266

*“2016 –Año Homenaje al Bicentenario de la Declaración de la Independencia de la Nación Argentina –“*

Resistencia, 08 de Noviembre de 2016.

**VISTO:**

Lo dispuesto por el artículo 1905 tercer párrafo del Código Civil y Comercial y los numerosos oficios judiciales que ruegan anotación de litis, sobre el inmueble de propiedad del demandado en juicios de prescripción adquisitiva; y

**CONSIDERANDO:**

Que conforme lo regula el artículo 2533 del C.C y C. las normas referidas a la prescripción tienen carácter imperativo.

Que el articulo 1905 tercer párrafo del C. C. y C. ordena la medida cautelar de anotación de litis sobre el inmueble que se pretende prescribir.

Que la anotación de la medida puede recaer sobre inmuebles que se encuentran inscriptos en una superficie mayor de la que se pretende prescribir (en mayor extensión superficial) o que se encuentren inscriptos en una superficie equivalente a la que se pretende prescribir o en menos extensión, por lo que el registrador deberá calificar de la siguiente manera:

1) Inmuebles en igual extensión (se pretende prescribir la totalidad de la superficie del inmueble).

1a) El registrador deberá calificar la titularidad de dominio e inscripción registral en los términos de los artículos 8 y 9 de la Ley 17.801.

Deberá describir el inmueble (si estuviera en sistema cronológico) conforme lo allí expresado (descripción del inmueble) confrontándola con la representación geográfica volcada en el plano de prescripción adquisitiva.

La coherencia de la descripción literaria con la representación grafica debe alcanzarse en tres aspectos principales:

1) la localización del inmueble.

2) la identificación de los linderos.

3) la superficie.

4) la nomenclatura catastral (que nos lleve a la misma porción de territorio sobre lo que se asienta la finca registral y no a otra distinta).

Datos que resultan de la realidad cartográfica.

Esta operación puede dar lugar a una identificación geográfica positiva cuando la descripción del inmueble matriculada es coherente con su representación geográfica, también puede dar como resultado una identificación geográfica provisional (artículo 9 de la Ley 17.801) cuando existan incoherencias descriptivas entre la descripción de la finca contenida en el matricula y su representación geográfica).

Si el inmueble estuviera inscripto en folio real una vez calificado los aspectos de titularidad dominial e inscripción, anotara la medida de anotación de litis (arts. 8 y 9 Ley 17.801).

2) Inmuebles en mayor extensión se pretende prescribir una superficie menor.

2.1) El oficio que ruegue la anotación de litis deberá expresar la titularidad de dominio e inscripción del inmueble, requisitos por el cual el registrador deberá calificar en los términos del artículo 15 de la Ley 17.801 y artículos 8 y 9 y deberá presentarse con una copia original del plano de mensura para prescribir protocolizado en este Organismo o una certificación catastral descriptiva y grafica de la parcela correspondiente (articulo 7 Ley Nacional 26.209 y articulo 14 Ley provincial 4851).

2.2) Con estos elementos el registrador matriculara la finca. Al momento de matricular, el registrador tomará la base gráfica para realizar la descripción de la finca catastral.

“Desde un punto de vista gráfico las fincas tienen una existencia física que se desenvuelve fuera del Registro de la Propiedad, pero es su realidad jurídica, la pertenencia de esa porción de territorio a un determinado derecho de dominio inscripto determina el modo que el Registro contempla esa porción de suelo como representación grafica coherente con la descripción literaria del dominio inscripto” (Manuel Fondos Pous “Los aspectos jurídicos de la identificación y descripción grafica de fincas registrales” 1ra. Edición, Tirant Le Blanch Valencia 2016- Página 554. “La descripción del folio ubica y localiza en la porción de territorio identificado sobre una cartografía básica” idem pagina 554).

Para la inscripción de éste tipo de medidas se estaría contemplando la descripción de una parte de una finca ya inscripta, mediante su delimitación perimetral, o identificación grafica que hace que el registrador debe comparar la representación grafica aportada con lo que resulta del Registro, o si no lo hubiera de Catastro, para calificar su coherencia o incoherencia con el inmueble en mayor extensión como paso previo para decidir si inscribe o no.

2.2.2) La descripción debe comenzar con la expresión de la situación física detallada de la finca es decir, aquella que permita determinar la correcta ubicación de la finca en el territorio. Para continuar con las medidas, superficie y linderos, tal como lo ordena el artículo 12 de la Ley 17.801.

Por lo tanto, al describir el inmueble, el registrador provocará una legitimación registral grafica, la que produce una consecuencia, sustitutiva, la de la existencia de la finca, tal y como se representa en la base cartográfica, y una procesal al invertir la carga de la prueba para aquel que pretenda una representación descriptiva distinta de la que figura en el Registro de la Propiedad, pues para rectificar la descripción del inmueble, se requerirá un nuevo plano o una resolución de Catastro.

Que conforme lo prevé el artículo 37 inciso d) del Decreto Ley Nº306/69 compete a la Dirección la confección de la presente;

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**D I S P O N E**

1. Calificar las anotaciones judiciales de litis sobre inmuebles que se pretendan prescribir conforme lo expresado en la presente Disposición.
2. Remítase copia al Boletín Oficial, solicitando su publicación.
3. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

## DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº08/2016.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO

DE LA PROPIEDAD INMUEBLE