PROVINCIA del CHACO



###### Ministerio de Gobierno y Trabajo

###### Registro de la Propiedad Inmueble

***Resistencia***

***"2025-Año del 40º Aniversario del Juicio a las Juntas Militares”. Ley Nº4153-B***

Resistencia, 08 de Abril de 2025.

**VISTO:**

La técnica inscriptora de las sentencias de prescripción adquisitiva; y

**CONSIDERANDO:**

Que, en algunos documentos la manda judicial ordena cancelar la inscripción registral correspondiente al dominio anterior y practicar una nueva inscripción a nombre del usucapiente.

Que, en atención al impacto registral que la sentencia de prescripción adquisitiva produce en otras inscripciones en la matricula del inmueble usucapido cabe determinar la suerte de los derechos reales constituidos por el anterior titular dominial del inmueble.

Que este Registro entiende que el carácter originario del dominio que se adquiere por prescripción adquisitiva sanea los vicios, pero no las inscripciones que no resulten incompatibles con la posesión del usucapiente (Mariani de Vidal, Marina, Kiper Claudio, Goldemberg, Alicia “Efectos de la adquisición del dominio por prescripción respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario y por el usucapiente” LL1987-C-942).

Que respecto de los derechos reales inmobiliarios, que no se ejercen por la posesión, tales como la hipoteca y la servidumbre, este Registro considera que estas inscripciones, no pueden ser canceladas por el registrador, por lo que deben mantenerse, no obstante la inscripción registral de la usucapión porque resultan oponibles al usucapiente, por lo que deben ser canceladas por el Juez.

Que respecto de la hipoteca, nos referimos a la que el titular registral demandado constituyo antes del inicio de la posesión del demandante, ya que la hipoteca constituida con posterioridad a dicha fecha, cede ante la publicidad posesoria, conforme lo dispuesto por el art. 756 del CCyCN, por lo que deberá ser cancelada por el registrador (Sabene, Sebastian “Derecho Registral una perspectiva multidisciplinaria” Ed. La Ley-Una-Tomo 1-Pag.106).

Que en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 36 inciso c) del Decreto Ley Nº306/69 compete a la Dirección la confección de la presente;

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

# **D I S P O N E**

1. CANCELAR, las hipotecas existentes en una matrícula, en que se ruega la inscripción de una sentencia de prescripción adquisitiva, que hayan sido registradas antes de la fecha de inicio de la posesión por el usucapiente, conforme lo dispuesto en la presente.
2. NOTIFIQUESE, a los agentes del organismo y publíquese en el Boletín Oficial.
3. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº02/2025.-