

XXXII* Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

Principios de especialidad
y Publicidad Registral

La seguridad Jurídica como
Principio y Garantía Constitucional

Tema 1

**ASIENTO REGISTRAL VICIADO
POR
FRAUDE INMOBILIARIO**

DOCUMENTO

- AUTENTICO NOTARIAL
- INAUTENTICO NOTARIAL -APOCRIFO-
- AUTENTICO JUDICIAL
- INAUTENTICO JUDICIAL-APOCRIFO-
- AUTENTICO PRIVADO
- INAUTENTICO PRIVADO -APOCRIFO-

VIAS DE SOLUCION

- Procedimiento Administrativo
- Registral.
- Acción judicial con Procedimiento mediante acción judicial contenciosa sumarísima.

XXXII* Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

Principios de especialidad y Publicidad
Registral

La seguridad Jurídica como
Principio y Garantía Constitucional

Tema I

Perdida del dominio:

Cuestiones Registrales en Tres casos

- 1 - Doble Dominio
- 2 - Abandono
- 3 - Asiento registral viciado mediante “Fraude Inmobiliario”

Anomía

ABANDONO
del
bien inmueble:

- 1 - en forma total.
- 2 – en forma parcial

Interrogantes:

1. ¿EXISTE REGIMEN LEGAL EXPRESO?.

2. A quién corresponde el dominio

3. Qué procedimiento para la transmisión

4. Qué Documento inscribible corresponde para la presentación e inscripción en el Registro.

Sistemas respecto del ABANDONO

- Países que consideran el bien como “vacante”
- Países que sólo consideran la prescripción adquisitiva como “modus acquirendi” en esos casos.

SISTEMAS QUE TRANSCURRIDO UN PLAZO

Asignan la titularidad al ESTADO
mediante declaración administrativa de
“vacancia”
(Municipio, Provincia o Nación según la
ubicación del inmueble.-

Documento Administrativo que
contiene la “transmisión” en cada caso.
Registral

Declaración de Vacancia y Asignación Administrativa al Estado (Municipio, Provincia o Nación, según ubicación).- El documento debe contener la declaración de vacancia, la cancelación de la titularidad de quien ABANDONO e igualmente el nuevo “sujeto titular del dominio”

Sistemas que no contemplan la figura

Como única vía para “titular dominio” e “inscribir” cancelando previa o simultáneamente la “titularidad del dominio “abandonado”.

sentencia de usucapión en los plazos que se establecen en cada país (algunos con plazos diferentes según la ubicación urbana o rural).-

Sentencia común de Usucapión

Con los recaudos formales (básicos) del documento judicial sentencia con:

- Determinación del bien (plano).
- Determinación de la titularidad.
- Cancelación del dominio usucapido.

XXXII* Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

Principios de especialidad y Publicidad Registral

La seguridad Jurídica como

Principio y Garantía Constitucional

Tema 1.

Perdida del dominio.

Cuestiones Registrales en tres casos:

1. Doble Dominio
2. Abandono
3. Asiento registral viciado Anomía
(fraude inmobiliario)

Doble Dominio

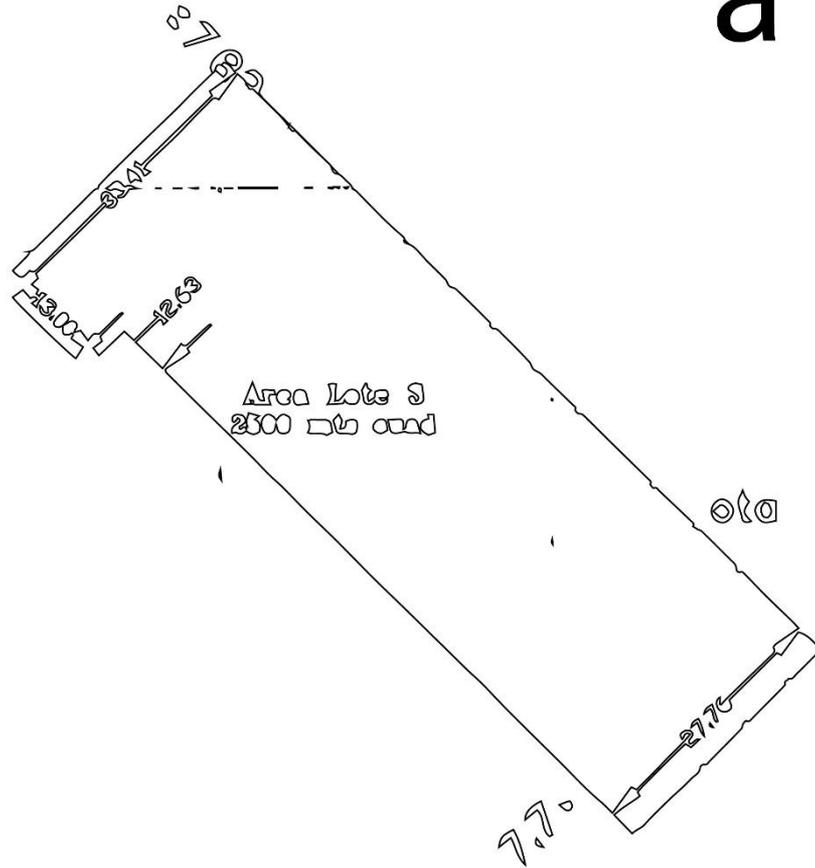
mismo bien inmueble

- en forma total.
- en forma parcial.

Causa de la “superposición” “doble venta”

- Errores de título:
- Error en la determinación del inmueble
- Invasión casos activo y pasivo
- Inexistencia de plano de mensura en origen
- Inexistencia de vinculación catastral

a



Síntesis fáctica

INVASIONES

casos:

- Propia
- Del lindero

especies:

- Total
- Parcial.

Tratamiento Registral

- Información al titular o terceros.
- Colocación de nota en las “inscripciones que se superponen”.
- Apertura de actuación administrativa-registral.
- Sustanciación. Resolución. Notificación. Notas que se dispusieren.-

Resolución: clases o especies.

- Administrativa Registral determinada la posibilidad de rectificar o aclarar asientos.
- -Resolución fundada que se notifica a cada titular. Cabe revisión judicial.
- Por acuerdo voluntario de los titulares. Vertido en documento inscribible (notarial o judicial)
- Por resolución judicial. (Documento judicial relativo)

Recaudo esencial

EN TODO CASO

- Plano de mensura y determinación parcelaria aprobado por la entidad competente de Catastro.
- CONCORDANCIA del documento que se presenta para “inscribir y regularizar, que contenga la descripción del (o los) inmuebles concordando la de cada uno con el plano aprobado que le sirve de base para la descripción del bien.

FIN DEL PROCEDIMIENTO

- Cierre de la actuación administrativo registral luego de efectuada la (las) inscripción (es) que hubiere lugar.-
- Comunicación Registral a la Dcción de Catastro físico parcelario u otro ente que corresponda.
- Notificación a las partes de la “inscripción efectuada” (nota en el documento presentado a inscribir).