Dr. Oscar Eduardo Sarubo

La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales

BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
SETIEMBRE - 1997

CONSEJO SUPERIOR

Presidente

Agrim. Héctor A. Lattanzio

Vicepresidente

Agrim. Hugo Arce

Secretario

Agrim. Carlos A. López

Tesorero

Agrim. Juan A. Sorroche

Vocales

Agrim. Angel R. Girotto
Agrim. Alberto G. Santolaria
Agrim. Alfredo B. Triana
Agrim. Héctor A. Rondinoni
Agrim. Marta L. Luparia
Agrim. Pedro N. Gaska

Dr. Oscar Eduardo Sarubo

La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales

BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
SETIEMBRE - 1997

El trabajo que se publica, del Dr. Oscar Eduardo Sarubo, es una monografía con la que participó en el Primer Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial realizado en Mar del Plata en 1987.

Agradecemos al Dr. Sarubo la deferencia que ha tenido para con el C. P. A. al asentir su publicación y creemos que, aunque hay cuestiones que han perdido actualidad, según dice el autor, siempre toda contribución al conocimiento será reconocida con el mejor y mayor tratamiento.

J. C. C.

Síntesis curricular del Dr. Oscar Eduardo Sarubo

Títulos universitarios

Escribano. Licenciado Especialista en Derecho Contractual y Registral. Abogado. Todos los títulos, expedidos por la Universidad Nacional de La Plata.

Cargos docentes

Ejerce la docencia desde el año 1960, nivel secundario y terciario (Universidad Nacional de Tandil). Profesor en la Universidad Notarial Argentina para los cursos de extensión universitaria y para las carreras de postgrado que se dictan en ésta desde 1988. Miembro del Instituto de Derecho Registral desde 1970. Secretario del mencionado Instituto desde 1982 hasta 1991, en que es designado Director de la Unidad Académica de la U. N. A. Ex Profesor Titular de la Escuela de Cadetes del Servicio Penitenciario de la Provincia de Buenos Aires.

Cargos colegiales

Miembro del Consejo Directivo de la Delegación Tandil del C. E. P. B. A., 1960. Secretario y Presidente desde 1965 a 1967. Consejero del C. E. P. B. A. ,1968 - 1969.
Miembro del Consejo Directivo de la Delegación La Plata, 1974 - 1978,1986 - 1988 y 1988 - 1990.
Miembro de la Comisión Especial Registral, 1979 - 1980.
Miembro de la Comisión de Asuntos Fiscales y Administrativos, 1979 - 1982.
Secretario de la Comisión de Publicaciones e Imprenta, 1982 - 1988.
Miembro de la Comisión Central de Consultas y del Comité de Redacción de la Revista Notarial, a cargo de la sección Derecho Registral.

Cargos públicos

Asesor de la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Inspector del Juzgado Notarial de la Provincia de Buenos Aires. Actualmente Secretario del Juzgado Notarial.

Ha participado en numerosos Congresos nacionales e internacionales de su especialidad, elaborando importantísimos trabajos para los mismos.
Recibió innumerables premios en Jornadas Notariales Bonaerenses.
Ha publicado numerosos trabajos de su autoría.
Fue designado Presidente de la Delegación Territorial América del C. I. N. D. E. R.

Publicidad

Debemos establecer una verdadera relación, no solamente entre lo que significa derecho registral sino, ante todo, lo que se refiere a derecho. Así es que nos hemos permitido enriquecer el principio de determinación o de especialización -que es un principio registral- con la certificación de catastro. Quizá deberíamos haber hecho a la inversa, pero de otra manera no tenemos forma de lograr una conexión entre el certificado catastral y el principio de determinación.

Dicho esto, vamos a tratar de esbozar, primeramente, los principios de publicidad en nuestro país, comenzando por referirnos a la publicidad en general. Sabemos que todos los hechos importantes deben ser considerados y se les da publicidad porque son noticia, para que nos enteremos de aquellos acontecimientos que suceden a diario.

Pero también al derecho le interesa la publicidad; le interesa la publicidad - noticia, la publicidad registral y la publicidad administrativa. Si comenzamos genéricamente, debemos considerar el principio que dice que "no puede alegarse ignorancia de la ley", pues nosotros, como habitantes, no podemos esgrimir la ignorancia ante una falta o transgresión a la norma, diciendo: "Yo no sabía que existía la ley"; y esto es así porque ella se presume conocida por todos. Se debe, precisamente, a que la ley se publica, concretándose la publicidad - noticia del derecho público - administrativo, apoyándose en el derecho constitucional.

Publicidad registral

Así es que nos interesa detenernos en la publicidad registral en cuanto se refiere a los derechos reales e inmobiliarios. Allí las cosas cambian, ya que debemos tener en cuenta cómo deviene esa publicidad y para qué sirve.

En primer lugar, vamos a establecer someramente las relaciones económicas y jurídicas, que son de dos índoles: de derecho personal y de derecho real.

Las relaciones de derecho personal (aunque algunos disienten con este criterio) son las que tienen un sujeto acreedor, un sujeto deudor y una obligación a

cumplir. Mientras que en el derecho real existe un objeto y un sujeto que se apropia de él, es decir, un sujeto que tiene patrimonio sobre ese objeto.

Por esto es que el derecho personal es oponible solamente a una o a varias personas, mientras que el derecho real es oponible a todos; por lo tanto, debe ser conocido, lo que se produce por medio de la publicidad.

Analizando la historia, podemos ver que de los registros de que se tiene noticia más o menos cierta, son los que se hallaban en Grecia y en Egipto. Pero realmente el comienzo incipiente del registro, o de algo que se dedique a registrar o a anotar, es a partir del derecho germánico. Mucho antes de ello, la forma de publicitar era la inscripción en las pirámides o a través de un bando y, también, a través de los archivos catastrales. Debemos destacar que estamos hablando de la Edad Media.

Aun así, debe reconocerse que, en forma orgánica, los registros tienen su origen en el derecho germánico, naciendo en algunas ciudades germánicas (digo "germánicas" porque todavía no estaba configurada, lógicamente, lo que hoy es Alemania), sobre todo en la ciudad de Colonia, donde existen registros del siglo XII y aún se conservan libros de los años 1135 y 1145, que ya hablaban de una registración de la voluntad de transmitir y de adquirir.

Llegamos, luego de una forzada lucha, al siglo pasado, donde los registros comienzan realmente a tener forma, dando también forma jurídica a todo ello. El camino se acentúa en el siglo XIX; continúa aún, ya que estamos en la era de la electrónica y de la computación, en donde no sólo lo de ayer, sino lo de hoy, ya no sirve. Entonces, debemos acompasar nuestro accionar en forma vertiginosa, para estar al día con las novedades técnicas.

Para ello, debemos estar preparados, precisamente, ordenando nuestros propios registros. Si no tenemos esquematizados los registros, no podemos apropiarnos de la técnica, ya que corremos el riesgo de que sea mal empleada. Es cierto que se han hecho avances, pero ello se debe concretar y acentuar en forma profunda, si se quiere una verdadera transformación del sistema de la registración.

Y cuando digo "registro" me refiero a los dos: al Registro de la Propiedad y al incipiente (lo llamo así, no porque recién comience, sino porque atisba en un proyecto de ley-registro parcelario, que, en mi opinión, tiene una gran importancia).

Antecedentes en nuestros días

Pero no nos desviemos del tema. Nuestro codificador dice que, para adquirir el dominio, son necesarios dos elementos: el título y el modo. Cuando hablamos del primero, nos referimos al título causal, o sea al contrato causal, que es, justamente, donde consta la transmisión o la adquisición de la cosa y el modo, que es la tradición o posesión.

Vélez Sársfield, incluso, no legisla sobre los registros y, además, es enemigo de hacerlo sobre cualquier tipo de registro. Debemos asumir que el Código Civil tampoco legisla sobre lo que en la actualidad denominamos Registro de las Personas. Se limita a hacer referencias a ello en uno de los artículos, en el cual expresa que, para la comprobación de la existencia de las personas, se tomarán en cuenta las partidas que resultaren de los libros pertenecientes a las distintas delegaciones o municipalidades, nada más. Por ello es que hubo necesidad de dictar una ley que contemplara este aspecto aún no reglamentado. En este sentido, es la Capital Federal la que dicta la primera ley correspondiente al Registro Civil.

Vélez denota su enemistad a lo ya aludido, mediante extensa y jugosa nota correspondiente al final del título XIV del libro III del Código Civil. En la nota al art. 577 hace alusión también a por qué no legisla ni regula acerca de los registros inmobiliarios; las razones son de base y de fondo, ya que dice que todavía no se encuentra preparado (sobre todo en algunas provincias) el campo propicio a fin de que estos registros sean instaurados.

En la misma rechaza el sistema consensual francés. Francia e Italia registran exclusivamente la transcripción literal de ese negocio que formalizarán -correspondiente al contrato de compraventa- del contrato consensual que se suscribirá de acuerdo al consentimiento de las partes y su adecuación, circunscribiéndose tan sólo a transcribir en sus libros en forma textual este tipo de documentación.

Vélez Sársfield critica este procedimiento siguiendo la idea de Freitas, quien expresa que ese no es el modo de transmitir el dominio ni es la forma de adquisición del derecho real sobre la cosa. El dice que la forma correcta es el título y el modo. Pero omite lo que, precisamente, más tarde, expresa Freitas: la comprobación de la tradición debía estar registrada.

Comentábamos antes que el origen de los registros devienen del derecho germánico, distinto al que nosotros empleamos, ya que ellos poseen lo que se ha dado

en llamar "negocio abstracto". A ellos no les interesa que se haga fuera del Registro. Por eso decimos que existe un "negocio abstracto" o que se abstraen del negocio. Lo que sí verdaderamente le interesa al derecho alemán es la voluntad de ambas partes contratantes, despojándose una de ellas del bien inmueble y la otra adquiriéndolo, es decir, una constituyendo su derecho real y la otra aceptando la constitución de ese derecho real. De este modo, lo único que se registra es la voluntad de las partes en establecer, modificar o constituir el derecho real, nada más.

Lo que sí luego trataría el art. 2505 de la Ley 17.711 es el perfeccionamiento del título y la posesión frente a terceros. Es decir, que se inscribe el negocio causal, que se inscribe el documento.

Decíamos recién que Vélez Sársfield no legislaba sobre estos aspectos. ¿Qué es lo que ha ocurrido? Al poco tiempo de sancionarse nuestro Código Civil, la provincia de Buenos Aires pone en vigencia su primera Ley Registral Nº 1276 del 21 de mayo de 1879. A esa ley se la denomina de Propiedades, Embargos e Inhibiciones. Luego, se sanciona en la Capital Federal, una ley de similar tenor, en el año 1886. Posteriormente, en 1900, adopta la provincia de La Rioja un sistema parecido, implementándose localmente registros en San Juan (1911), Catamarca (1896), Córdoba (1924), Santiago del Estero (1900), etc.

Dichos registros eran adecuados mediante sus leyes locales. Pero, ¿eran constitucionales esos registros? ¿Venían a agregar algún ingrediente relacionado con la constitución del derecho real respecto de lo que el Código Civil establece? Por estos interrogantes es que el tema fue muy discutido, hasta llegar a la Corte Suprema de Justicia. Esta última, mediante el dictado de dos fallos, en los años 1935 y 1938, declara inconstitucionales a los Registros de la Propiedad de Catamarca y Mendoza, diciendo que se agregaba un requisito a los derechos reales que no exigía el Código Civil y vulneraban el art. 67 de la Constitución Nacional.

A pesar de la declaración de inconstitucionalidad, estos dos registros mencionados siguen avanzando mediante sus técnicas. La técnica registral adoptada es la del folio personal y de ordenamiento cronológico. Antes de que se modificara el Código Civil, en el año 1968, arreglándose así el art. 2505, cuyo nuevo texto dice: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda".

Si hubiese quedado el texto trunco en este punto, pensamos que el Código Civil hubiera acogido un nuevo criterio para la registración, pero continúa diciendo que "esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas". Allí está el verdadero sentido que trae inserto.

Aunque parezca reiterativo, debemos recalcar que los autores de esta reforma registral, profunda en nuestro país, fueron el actual director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Dr. Edgardo A. Scotti, junto al Dr. Miguel Norberto Falbo, entonces director del Instituto de Derecho Registral.

Principios registrales. Legalidad

Toda esta técnica registral argentina está basada en principios jurídicos de gran importancia. Uno de ellos es el de la legalidad.

Este principio de legalidad se traduce en la calificación registral, es decir, lo vamos a traducir, para su mejor entendimiento, en el sentido de que, cuando el inscriptor -como nosotros los denominamos- o el registrador toma un documento, para que sea inscripto, debe ser examinado en su legalidad.

Pero lo que debe determinarse es qué legalidad deberá examinarse. La ley se refiere a "sus formas extrínsecas". Pero si limitamos la cuestión a ello, el registrador, simplemente, se detendrá a observar si el documento está hecho en escritura pública, si la misma esa hecha en el lugar o en el papel que corresponde, pero nada más.

Por lo pronto, más adelante, el art. 9º de la Ley 17.801 dice que si ese instrumento o documento llamado a inscribir, estuviera viciado de manera nula o manifiesta, en su contenido, puede ser rechazado. Entonces, no es tan así que la calificación hace a las formas extrínsecas, ya que el registrador debe saber qué es lo que está registrando. En este punto, sí, no nos ponemos de acuerdo notarios y registradores. ¿Hasta dónde debe llegar la investigación del registrador dentro del negocio jurídico? Es decir, lo atinente a la resolución exclusiva del notario y a la exclusiva del registrador.

Por lo tanto, debo decir que es muy importante este principio de legalidad, porque es el primer filtro -por decirlo de alguna manera- al que va a enfrentar la documentación al ingresar al Registro.

Prioridad

Luego, tenemos el princpio de prioridad. A éste se lo puede dividir en prioridad material y en prioridad formal. La material es la que se conoce en derecho, como el que llega primero en el tiempo, pospone a otro en el derecho. La formal se refiere a la que debe llevar el Registro desde su libro de entrada o presentación y de salida, fijando las prioridades que tiene reservadas hasta la definitiva inscripción del documento notarial o del documento que corresponda, sea judicial o administrativo.

La prioridad comienza con el libro de presentación. Luego continúa con el pedido de certificación que efectúa el notario para poder formalizar la escritura. Y allí comienza lo que se ha dado en llamar el "bloqueo registral". Se nos establece un plazo para actuar. Luego, nos vuelve a dar otra prioridad para ingresar ese documento, con lo cual se mantiene el bloqueo. Es decir, que de allí en más, nada podrá entrar de manera que perturbe el negocio que se realiza fuera del Registro.

O sea que, tenemos el libro de presentación y salida, la certificación y los plazos para la inscripción. Más aún, si el título fuese devuelto por alguna observación subsanable, nos otorgarán otros 180 días de plazo a fin de corregir el error y, en consecuencia, volver a ingresarlo. Si el error no fuese subsanable en ese plazo, se puede solicitar prórroga para la inscripción definitiva.

Lo que fija este principio de prioridad y de retroprioridad que nos da el certificado del Registro de la Propiedad, es que se revierta la situación al momento de solicitar la certificación, al día de entrada de la misma, tratándose de una creación exclusivamente argentina.

Tracto sucesivo

El principio del tracto sucesivo se encuentra consignado en el artículo 15 de la Ley Nº 17.801. Este punto es muy sencillo, sobre todo en su faz inicial.

El principio del tracto sucesivo atiende a la transmisión de algo con respecto a otro, tratando de que no se vea interrumpida la relación de la transmisión anterior con la próxima que ingresa. Solamente es interrumpido por la excepción prescripta en el art. 16, denominado "tracto abreviado", es decir, cuando esa inscripción sea

efímera. Entonces, allí se interrumpe lo que se llama el tracto sucesivo y se implementa el tracto abreviado. Este último es utilizado en las escrituras o en las transmisiones de dominio que tengan su origen, por ejemplo, en un expediente judicial, sobre todo en sucesorios.

Sería inútil seguir recargando al Registro con esa nueva inscripción que, como acabo de decir, es efímera, ya que nace y muere en ese mismo instante.En ese caso, se interrumpe el tracto sucesivo, pero queda como antecedente registral.

Legitimación. Fe pública

Por otro lado, tenemos luego el principio de legitimación. Este es un principio muy importante, basado en la presunción que produce la inscripción de un derecho y su título. Se presupone que quien tiene un derecho inscripto, es el titular de ese derecho. Obsérvese que aquí vamos a hablar de la FE pública y, naturalmente, viene muy bien que así lo hagamos.

Para darles mi concepto al respecto, la fe pública, en líneas generales, es un punto álgido de la forma de los documentos.

Es decir, que es la máxima aspiración, o la máxima cobertura que puede tener la forma de los documentos. Aquel documento que está imputado de fe pública, vale por sí mismo, ya que puede ser utilizado públicamente. No necesita ningún otro tipo de prueba. El documento vale y se basta a sí mismo; es lo que denominamos un "documento solemne".

La fe pública judicial es la primera, ya que ésta es el origen de su nacimiento. Es el poder que el Estado le otorga para que valga por sí misma y así todos creemos en ese documento.

De allí deriva la fe pública notarial. Todo lo que se rescata de lo judicial y del campo que hemos dado en llamar "no contradictorio" , es decir, cuando no existe litis, va quedando la tarea que luego va a realizar el escribano o notario, o sea justamente, el transformar o transferir esa fe pública.

Además, reconocemos la fe pública administrativa, que es la que otorga el Estado y la que él asigna a ciertos organismos con respecto a determinados actos que el mismo Estado inicia o anuncia como hechos públicos, que no solamente deben ser

conocidos sino que deben ser indubitables.

Con esto queremos decir que existe la fe pública administrativa. Por eso es que hablamos de la legalidad y del prrncipio de legitimación. Algunos registralistas reconocen la fe pública registral. Yo, realmente, no sé si existe, pero lo que sí puedo decir es que ella puede derivarse de la fe pública administrativa.

Determinación

Así, entonces, nos referiremos someramente al principio de especialidad o determinación.

Hay autores que consideran que se trata de dos principios separados y sostienen que ambos conceptos no son iguales. Pensamos al respecto que esa denominación conjunta está bien asignada, ya que es un principio que abarca varios aspectos y, dentro de ellos, se encuentra el que nos interesa a nosotros. Es decir, que primero es formal -la individualización de los asientos registrales-; luego, nos va a dar los titulares de los inmuebles y los derechos reales asignados.

Y aquí viene precisamente lo importante: la descripción de la cosa; ahora se debe determinar la cosa. Estamos hablando de fe pública, de fe pública administrativa, de transmisión del dominio, de transmisión del derecho real, es decir, de todos los aspectos que atañen a la determinación.

Organización del catastro en la provincia

En 1935, aparece en la provincia de Buenos Aires la Ley Nº 4331, por la que se crea el catastro y el denominado "catastro parcelario geométrico". Observemos lo importante que es que se refiera a "parcelario geométrico", lo cual no es para nada antojadizo: dice ***"parcelario"*** porque **la parcela es un elemento esencial en la individualización de la cosa**; y dice ***"geométrico"*** porque **va a atender precisamente a las medidas**, a aquello que el profesional de la agrimensura realiza con respecto a la medición y a la mensura de lo que tiene entre manos; es decir, **va a delimitar el objeto.**

Esto último es muy importante porque antes de la aparición de la Ley Nº 4331, la provincia de Buenos Aires contaba nada más que con lo que se llamaba "padrón", una guía de contribuyentes donde se ordenaban los sujetos por abecedario. Y a esa guía venía anexado el inmueble. Entonces, lo importante resultaba ser el sujeto, porque a partir de allí, comenzaba la tributación. En resumen, lo importante era la individualización del sujeto y, como un anexo, se colocaba el bien.

Es así que aquella ley cambia el orden de las cosas, colocando en primer lugar a la parcela, el catastro parcelario geométrico; y luego le adosa, como un dato más, el nombre de su titular, la inscripción del dominio, etc.

Pero esta Ley Nº 4331 también creó algo más importante, que, en el actual proyecto de ley está referido y que calificamos de óptimo; ello es el Registro Parcelario. Esto tiene gran significación e importancia jurídica.

Así comienza, pues, el catastro en nuestra provincia. Bien y firme. Y se transforma a medida que se va determinando la cosa, precisamente porque hay un catastro.

La certificación catastral y el principio de determinación

Así las cosas, en el año 1947 surge otra ley, que dice algo así como "ahora estamos normalizados, con gran parte del catastro ordenado y podemos describir las cosas mediante una certificación catastral".

Entonces, el principio de determinación que recoge el Registro de la Propiedad, tiene su arranque en esa certificación catastral que va a reflejar -conforme a lo que me están requiriendo- la nomenclatura catastral, la línea de catastro, y poder confrontar las medidas, linderos y superficie.

El máximum de la determinación física de los inmuebles surge del plano de mensura confeccionado por el profesional de su incumbencia y aprobado por el respectivo ente de la administración que, en nuestra provincia, es la Dirección de Geodesia.

Anteproyecto legislativo sobre descripción de la cosa

Entonces, aparece en escena un anteproyecto de ley, luego de una ardua discusión y de aparentes antinomias. No debe haber antinomias. Podemos opinar con criterios disímiles, distintos, no coincidentes, pero no crearse antinomias. Entonces, no sé porqué motivo se produjo la antinomia catastro - registro, como así también la antinomia escribano - agrimensor; y todo se confronta. Se sanciona una ley, que luego se suspende, mediante la cual se transmite un mal (y no estoy refiriéndome a la ley, ya que no estoy analizándola) al país, justamente en cuanto al tiempo perdido.

Obsérvese qué importante es cuando el legislador piensa, medita y mide las consecuencias, delimitando la incumbencia que le corresponde a cada sector. Ese anteproyecto no legisla solamente sobre lo que es catastro, sino, como dijimos antes, crea un registro parcelario. Es decir, que saca al catastro lo que se denomina un archivo histórico. Alguien decía que se trata de un archivo que hay que seguir manteniendo. Al respecto, debemos decir que estamos frente a una mutación, ya que el derecho real muta y cambia. Por lo tanto, cambia el inmueble.

El inmueble va cambiando en su faz económica, geométrica y en cuanto a su titularidad, siendo estos tres elementos los que realmente interesan al catastro. La faceta jurídica siempre importa, a efectos de determinar quién es el titular del dominio o quién es el poseedor y cuál es la inscripción del dominio que el derecho real detenta. La parte geométrica resulta muy importante para las limitaciones y delimitaciones geométricas en cuanto a su poligonal y su parcela correspondiente. Y la faz económica también lo es, con el objeto de determinar la riqueza potencial de la tierra en cuanto se avalúan las reformas que se han introducido en la construcción existente en el inmueble, etc., lo que redundará, a la postre, en una mejor y equitativa recaudación por parte del ente recaudador.

Además de ello, se incorpora una novedad: el relevamiento catastral.

Reflexiones

Por todo lo dicho es que ponemos especial énfasis en el tema. Aceptamos las distintas opiniones de abogados, notarios y agrimensores. Simplemente, si se trabaja en común como debe ser, vamos a poder avanzar. Hablamos de establecer una fluida interrelación entre la Dirección del Registro de la Propiedad y la Dirección del Registro Inmobiliario y Catastral, pues ello va a redundar en una mayor seguridad jurídica, económica y profesional.

Allí compartimos una labor para poder establecer cada cosa en su lugar, afinando los principios jurídicos y físicos, y rescatando lo que cada profesional tiene para sí.

Esto es lo que queremos remarcar, siendo nuestra intención hacerlo ante una reunión tan calificada a fin de que comencemos a trabajar juntos, al unísono. Creemos, sin duda, que ha comenzado un período de tarea mancomunada.

Edición del
Consejo Profesional de Agrimensura
de la Provincia de Buenos Aires

Calle 11 Nº 690 - 1900 La Plata

Comisión de Publicaciones
Prensa y Difusión

Realización Gráfica: Estudio J. A. Ujvari (021) 83 86 70

Edición del
Consejo Profesional de Agrimensura
de la Provincia de Buenos Aires

Calle 11 Nº 690 - 1900 La Plata

Comisión de Publicaciones
Prensa y Difusión