

**“ANÁLISIS DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
ANTES Y DESPUÉS DE LA SANCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL.
SUS EFECTOS NOCIVOS PARA LA AGRIMENSURA. LA
IMPORTANCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2505
DEL C.C. SEGÚN LEY 17711. LOS ACIERTOS DE LAS
LEYES DE CATASTRO Y LA IMPORTANCIA DE LA
PUBLICIDAD CATASTRAL”.**

Por el Agrimensor
José María Tonelli

**Trabajo presentado en el X Congreso Argentino y VII Latinoamericano
de Agrimensura.
Santa Fé – Argentina
22 al 25 de Octubre de 2008**



CURRICULUM VITAE

José María Tonelli

Agrimensor, UNLP 1966

EXPERIENCIA:

Dentro de la actividad privada realizó los trabajos habituales del ejercicio profesional, tales como mensuras de toda naturaleza, asesoramientos, valuaciones catastrales, peritajes, etc.

En el campo de la Topografía y del Catastro ejecutó trabajos de diversas naturalezas, entre los que pueden destacarse:

- La ubicación de las trazas y relevamiento planialtimétrico de las líneas de Alta Tensión Chocón - Buenos Aires (500 kV) en su tramo Henderson - Chocón (800km) con el carácter de contratista en sociedad con el Agrimensor Arturo M. Urbiztondo.
- El replanteo y selección de traza de las líneas de alta tensión que circulan dentro de la Provincia de Entre Ríos correspondientes a la presa de Salto Grande (300km) en carácter de coordinador general de la empresa S.A.I.E.R. S.R.L.
- La inspección general de la determinación de la traza y relevamiento planialtimétrico de las líneas ALICURA – ABASTO (500kV – 1900km), para la UTE CITAMP S.A.
- El relevamiento topográfico y proyecto de 800 cuadras de pavimento como contratista de la Municipalidad de La Plata, en sociedad con el Agrimensor Arturo M. Urbiztondo y el Ingeniero Civil Roberto O. Amado.
- La ejecución del Catastro Parcelario de la Zona III de la Provincia del Río Negro, como contratista en sociedad con los Agrimensores Arturo M. Urbiztondo y Obdulio Hernández Dufour.

En la función pública se desempeñó en tareas diversas y de distintas naturalezas. Se destacan:

- La inspección del plan de perfeccionamiento del Catastro Económico de la Provincia de Buenos Aires en su primera etapa. Cargo obtenido por concurso.
- Se desempeñó como Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de 25 de Mayo.
- Fue asesor de la Secretaría de Planeamiento y Gestión del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires. Asesor en materia de Catastro del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Asesor técnico contratado de la Comisión de Asuntos Municipales de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires. Asesor en materia de Catastro de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Consultor en temas específicos de Catastro para el proyecto de fortalecimiento y transformación del Catastro de Buenos Aires, contratado dentro del convenio entre el Banco Mundial y esa provincia.

En el campo de la legislación profesional es coautor del proyecto de la Ley 10707 de Catastro Territorial de la provincia, en conjunto con los Agrimensores José Luis Rodríguez Álvarez y Umberto Valentín Enriquez. Participó en la confección del proyecto, puesta en marcha y redacción de la Ley 10321 de creación del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires y es autor de la ordenanza de Catastro Territorial del Partido de 25 de Mayo sancionada y promulgada bajo el número 2760/03 entre otras.

En el campo de la actividad política profesional, ha sido varias veces Presidente del Distrito I del CPA, Vicepresidente y Secretario de su Consejo Superior, Secretario del Honorable Tribunal de Disciplina, etc. Ha sido Presidente de la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) y Director de la Caja de Previsión Social para profesionales de la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería.

Ha efectuado diversos cursos de capacitación profesional. Ha participado y organizado congresos vinculados a temas de agrimensura. Ha dictado cursos y conferencias. Últimamente formó parte del Comité Científico y del Comité Ejecutivo del Congreso de Catastros Municipales organizado por el CPA en la ciudad de Mar del Plata durante los días 30 de Noviembre y 1 y 2 de Diciembre del año 2006.

“ANÁLISIS DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS ANTES Y DESPUÉS DE LA SANCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL. SUS EFECTOS NOCIVOS PARA LA AGRIMENSURA. LA IMPORTANCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2505 DEL C.C. SEGÚN LEY 17711. LOS ACIERTOS DE LAS LEYES DE CATASTRO Y LA IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL”.

EL TÍTULO Y EL MODO COMO MÉTODO PARA TRANSMITIR INMUEBLES

Muchas veces, nosotros los Agrimensores hemos escuchado, que el advenimiento del Código Civil perjudicó el desarrollo de nuestra profesión y limitó su ejercicio.

Si bien el sólo hecho de la no creación de los Catastros y de los Registros de la Propiedad en nuestro Código, atentaron contra nuestra actividad, vale la pena señalar aquí que, como veremos, aquellas decisiones del codificador, no sólo restringieron nuestro quehacer profesional, sino que quebrantaron todo o casi todo el desarrollo de la actividad jurídico-inmobiliaria en nuestro medio, debilitando sin lugar a dudas la seguridad de sus transacciones.

El hecho de haberme enterado de la existencia de la Ley Nº 695 de la Provincia de Buenos Aires y el afán con que me he propuesto difundir temas vinculados con la causa genuinamente agrimensural¹⁾, me dan la excusa y me han impulsado a desarrollar el presente trabajo.

La Ley 695 que acompaño como **Anexo I**, y que me propongo analizar, fue sancionada el día 31/09/1870 y promulgada el tres de noviembre de ese año. Es decir, que en la practica se puso en vigencia antes que el Código Civil (Ley Nacional Nº 340), que si bien se sancionó el 25 de Septiembre de 1869, recién comenzó a regir el 1º de enero de 1871. Esta aparente poco significativa circunstancia, pone sin embargo de manifiesto las diferencias que en materia inmobiliaria surgen, como veremos, entre el legislador imbuido de los principios del derecho patrio, y los mecanismos que el Código Civil puso en marcha al decidir que las formalidades para adquirir el dominio de los bienes raíces, eran **el título y el modo**, suprimiendo simultáneamente la creación de los catastros y de los registros, así como las consecuencias que tales decisiones produjeron en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles.

De la simple lectura de ella, se aprecia que la misma estableció, por primera vez en el País, un principio de normalización del ordenamiento territorial, es decir de catastro, que abarcó un ámbito que hoy denominaríamos urbano y subrural.

En efecto, por su imperio y dentro de ese recinto jurisdiccional, se normalizó el trazado, la forma y dimensiones de los lotes, las manzanas, las quintas y las chacras. Se ordenó que tales tareas fuera efectuadas por mensura. Se condicionó a los futuros propietarios o poseedores y/o a sus herederos a permitir librar al uso público y sin derecho a indemnización, las calles que en el tiempo fueran resultando necesarias, así como que las mismas se replantearan con sujeción a los planos de mensura aprobados por el Estado. Esta última, circunstancia indica que las calles debían estar proyectadas en ellos, con destino al uso comunitario, o claramente determinadas en los informes que los agrimensores debían acompañar a sus planos, como puede apreciarse en los duplicados de mensura archivados en el Repositorio Histórico “José María Prado”²⁾ que se encuentra en la Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires y cuyos antecedentes se remontan a la Comisión Topográfica de Buenos Aires que data de la tercera década del siglo XIX y abarca hasta el Decreto Provincial 7015 del año 1944.

¹⁾ Digo que me he propuesto difundir cuestiones genuinamente agrimensurales, preocupado tanto por la tendencia que observo en los agrimensores jóvenes, como por los propios planes de estudio que intentan acreditar las distintas universidades en concordancia con la Resolución 1054/02, que declaró a la Agrimensura como profesión que compromete al interés público y decidió que en el futuro los agrimensores debamos ser todos ingenieros agrimensores. Esta tendencia a la que me refiero está vinculada con el importante desarrollo tecnológico que ha alcanzado a nuestra profesión en la actualidad. La geodesia satelital, las estaciones totales, las imágenes satelitales y la informática entre otras, no solo forman parte de la actividad cotidiana del agrimensor, sino que constituyen herramientas valiosísimas para su quehacer profesional. Pero eso sí, no son otra cosa que herramientas. No forman parte de nuestro perfil profesional, no modifican la agrimensura histórica ni cambian su significado agrimensural. Los trabajos que efectuamos hoy con estas fantásticas herramientas no son distintos de aquellos que debíamos efectuar con cinta de acero y teodolito.

Dicho de otra manera, la agrimensura sigue siendo la misma y la médula de su perfil se sigue expresando por medio de aquellas cuestiones vinculadas con la agrimensura legal, con el catastro, con la cartografía, con los límites territoriales y con todas las otras cuestiones que fueron la génesis y son la razón de ser de nuestra actividad.

Es preocupante entonces, observar que desde la mismísima universidad se conciben planes de estudio que incluyan tres o cuatro cuatrimestres de geodesia satelital o de informática, frente a dos de agrimensura legal y catastro y uno de cartografía.

²⁾ El Sr. Don José María Prado, vale la pena señalarlo, entre otras muchísimas actitudes de servicio a la Provincia y a la Ciudad de La Plata, durante el larguísimo período de 69 años que lo contaron como empleado administrativo de la Provincia, compiló, nomenció y ordenó alrededor de 25 mil mensuras urbanas y rurales del origen de los pueblos y de la subdivisión de la tierra rural dentro del ámbito provincial. A las mensuras rurales, las distribuyó según como afectaban en forma total o parcial a los distintos partidos del territorio, para lo cual utilizó y ordenó los relevamientos topográficos de los límites de los partidos y reunió además todos y cada uno de los contratos de enfiteusis, de los que fueron parte los primeros colonos que pusieron en marcha la explotación agropecuaria de la provincia.

Se creó, por intermedio de esta Ley una suerte de Organismo Catastral a través de una oficina de tierras públicas, que debía publicitar los planos de mensura aprobados, para todos cuantos quisieran consultarlos. Dichas mensuras ordenadas y compiladas, debían además ser publicitadas en el Departamento Topográfico (continuador de la Comisión Topográfica de Buenos Aires) y en los Municipios.

En ella estaba contenido el concepto de reservas de uso público y privado del Estado, ordenando la no venta de tierras necesarias para el equipamiento Municipal, con destino a establecimientos públicos, mercados, cementerios, estaciones ferroviarias, plazas, etc. Definió el concepto de prescripción adquisitiva cuarentañal, cuando dijo que la posesión continua e ininterrumpida durante cuarenta o más años, probada por cualquiera de todos los medios admitidos por la Ley, “constituye un título suficiente de propiedad contra toda gestión de dominio por parte del fisco o de las municipalidades”.

Se dispuso además, la determinación de la línea de ribera de las propiedades públicas o privadas con frente al Río de La Plata o al Río Paraná. Así, los municipios de los partidos que lindasen con estos ríos, debían determinarla y proponerla al gobierno que las consolidaría o no, después de oír al Departamento Topográfico y al Fiscal. Para el caso de los demás ríos y en la parte comprendida dentro de los ejidos, se debía entender como ribera de uso común, la extensión de cuarenta varas en toda su longitud a una y otra banda del río. Vale señalar que de estos conceptos surge, que ya en aquel tiempo se tenía claro que la línea de ribera era y es un límite catastral (poligonal planialtimétrica) que separa al dominio público del privado y que aún cuando deba determinarse a la vera del agua, poco o nada tiene que ver con ella, que no sea lo que atañe a la propiedad del suelo (cauce), que deberá ser público para que se justifique la necesidad de la existencia de una línea de ribera (Art. 2340 inciso 3º del C.C.)³⁾.

Puso en vigencia el concepto jurídico de cargo como una imposición al adquirente de un inmueble, toda vez que las ventas o donaciones autorizadas por los Municipios, exigían a los futuros propietarios, determinados requerimientos para su escrituración definitiva. Dichos requerimientos constituían la obligación de edificar y cercar con determinadas características, los solares a transmitirse, debiendo efectuarse las mejoras en el término de un plazo preestablecido. El incumplimiento de aquellos requerimientos en el plazo establecido (incumplimiento del cargo) anulaba las transferencias definitivas, quedando para el municipio los adelantos de dinero efectuados en oportunidad de la formulación de los boletos.

Los Municipios antes de entregar un solar, ordenaban su amojonamiento y tasación. Obsérvese que de los artículos 17º, 23º y 43º de la ley que nos ocupa, surge que tanto en el ámbito urbano como en el rural, aún cuando estuviesen aprobados los planos de mensura y división que habían generado las manzanas, las quintas o chacras con sus correspondientes solares, de entre los que el interesado elegía para comprar, el Municipio ordenaba **previo a su entrega la medición y amojonamiento**. Es decir que en oportunidad de la firma del boleto de compra, el lote o solar a adquirir debía ser replanteado en el terreno, en un todo de acuerdo con su plano de origen, y/o con los hechos que se le hubieren incorporado y surgieran en oportunidad de su relevamiento, asegurando su existencia, ubicación, medidas y linderos, **además de determinarse su valuación**. O como diríamos hoy, **debía determinarse el estado parcelario previo a la transmisión de derechos reales sobre él**.

Los Presidentes de las Municipalidades quedaban facultados para entregar los lotes vendidos o donados así como que debían rubricar las escrituras. Estas últimas debían ser autorizadas por el Escribano del Partido o por el Secretario del Municipio cuando no hubiere Escribano.

En ausencia de la existencia de Registros de la Propiedad, la Ley ordena que haga sus veces la Escribanía Mayor de Gobierno. Las Escrituras a registrarse allí, debían pasar antes por el Departamento Topográfico, el que debía guardar copia al igual que los Municipios. Surge de aquí también, que cumplida la tradición por los actos materiales que le son propios (artículos 2379º, 2380º y conc. del C.C.), la publicidad debía completarse por registración del título.

Más adelante, cuando comentemos las opiniones del Dr. Bibiloni y de otros juristas, veremos que el modo, que para Vélez Sarsfield era en sí mismo la tradición (la entrega y la publicidad) que se plasmaba sólo por hechos materiales, no resultaba suficiente en tanto y en cuanto el título no fuera necesariamente inscripto en un registro especial.

La Ley 695 que analizamos resulta entonces **ser una excelente Ley de Catastro**, que ya planteaba en la Provincia las normas del ordenamiento territorial, en especial dentro del área urbana y subrural de los distintos Partidos que integraban la Provincia, o de los asentamientos desarrollados dentro de ellos. Están implícitos en ella además, procedimientos de formalización de las transacciones inmobiliarias que después modificó el Código.

Todas las mensuras del ámbito rural, no contempladas en la Ley que nos ocupa, debían seguir siendo ejecutadas con las normas generales emanadas del Decreto de creación de la COMISIÓN TOPOGRÁFICA DE BUENOS AIRES de fecha 25/09/1824 que se adjunta como **Anexo II**. Dicho Decreto, no sólo ordena la ejecución de todas las mensuras de los bienes inmuebles y su correspondiente amojonamiento, sino que impone rigurosas exigencias para la elaboración de aquellas, asignándoles a los Agrimensores el rango de

³⁾ Ver conferencia del Dr. Juan Pedro Merbilha sobre Régimen legal de la propiedad de cauces y lechos (Boletín del Consejo Prof. De Agrim. N° 124, páginas 30 y siguientes) dictada durante la Jornadas Profesionales “LINEA DE RIBERA” por el Consejo Profesional de Agrimensura en la ciudad de La Plata en los días 17 y 18 de Mayo de 2007

Jueces de mensura y penando severamente los errores que pudieran cometerse con motivo de su ejecución. Los Agrimensores que hubieren revalidado sus facultades profesionales académicas, o aquellos que se hubiesen capacitado en los términos del decreto, ostentaban el rango de Agrimensores Públicos. Es decir que antes de la vigencia del Código Civil, los inmuebles para transferirse, fueran urbanos o rurales, debían ser previamente determinados por mensuras efectuadas por Agrimensor Público con las rigurosidades aludidas; transmitidos por contrato (título de propiedad) y luego de cumplidas las formalidades de la entrega (tradicción), publicitados por registración o inscripción en un registro dispuesto a tal efecto.

Fue después, que comenzó a regir el Código Civil, cuando se desbarató todo el régimen inmobiliario que era mucho mejor antes de su vigencia⁴⁾.

El título y el modo definido por Vélez Sarsfield para la adquisición y la transmisión de los derechos reales, no alcanzaron evidentemente para reemplazar al régimen anterior en el que, como hemos dicho, además de tradición y registración, la cosa inmueble debía estar especialmente determinada (mensurada) previo a cualquier acto destinado a transacciones inmobiliarias.

Por su parte el título, que no es otra cosa que el contrato que contiene el negocio jurídico y que va a registrarse en el Registro de la Propiedad, es la expresión redactada de las facultades y capacidades con que las partes intervinientes cuentan para ese acto y la descripción del bien sobre el que se apliquen derechos reales, incluyendo sus medidas lineales y superficiales, sus linderos, etc.. ¿Pero cuáles medidas y qué superficie íbamos a incorporar al título, si de acuerdo con nuestro Código se podía vender ad corpus (los inmuebles pueden venderse sin indicar su área y por un solo precio. Art. 1344 del C.C.), sin que nadie se expresara sobre su existencia o sobre su verdadero estado de hecho en el territorio?. De este modo, se transmitía un inmueble en función de su título antecedente, o de uno redactado a tal efecto y en desconocimiento absoluto de los vicios que el mismo pudiera contener en el terreno. Vicios tales como excesos, defectos, invasiones de linderos, o su exacta e inequívoca ubicación en el territorio entre otros, no podían detectarse a partir de un contrato celebrado en función de una cosa indeterminada o, a la que al menos nadie obligaba a determinar.

A su vez el modo, que no es otra cosa que la tradición romanística, o el conjunto de hechos materiales o actos posesorios que a título de dueño exprese o publicite el adquirente ante todos cuantos quieran enterarse de esta nueva circunstancia dominial, no alcanza para publicitar derechos reales sobre inmuebles. Y no alcanza, porque aquellos actos, por decirlo de alguna manera, no logran otro nivel que el de una mera publicidad vecinal o circunstancial, que no supera el rango de publicidad relativa, en contraposición con la publicidad absoluta o erga-omnes que es propia de los derechos reales⁵⁾. Sobre todo no alcanza, cuando como en el caso de nuestro Código no se ponen en marcha los catastros ni se crean los registros inmobiliarios, salvo para el caso de las hipotecas (Artículo 3134 y concordantes del Código Civil)⁶⁾.

Nosotros creemos que la no creación de los catastros y de los registros no fueron aciertos. No lo fueron en todo el territorio del país; especialmente no lo fueron en el ámbito de la provincia de Buenos Aires. En ella contábamos con el inmejorable auxilio del Departamento Topográfico, de la Ley que nos ocupa y de abundantes antecedentes en materia de catastro.

Así lo señala el Dr. Juan Antonio Bibiloni en el **Título XVIII – “Del Registro de Inscripciones”** - de su anteproyecto de reforma del Código Civil. Considero que vale la pena reproducir aquí algunas de las razones expresadas por él, al criticar la metodología impuesta por nuestro Código para las transmisiones de dominio de los inmuebles. Dice Bibiloni:

“El Código Civil ha prescindido del registro como medio de constitución y condición de eficacia de los derechos. Y, lo que es más grave, alteró de manera fundamental las bases orgánicas del derecho español entonces vigente que le daban reglas muy superiores a las que les sustituía. Con las modificaciones ligeras que exigían se hubiera obtenido un sistema superior y orgánico, que el de Chile había ya establecido.

La Propiedad que por el derecho español, exigía para su constitución y transmisión por contratos, título seguido de tradición, cuando el acto jurídico se había celebrado por escritura pública, fuese contrato gratuito o no, quedaba definitivamente adquirida por el otorgamiento de la escritura. Las Leyes 8, Tit. 30, Partida 3ª, y 17 y 44 de las de Toro, eran categóricas: La escritura significaba tradición efectiva.

Repetían las opiniones que los glosadores habían manifestado y que toda Europa había adoptado. De ellas resultó la interpretación germánica generadora del perfecto sistema que las leyes de Austria, Prusia, Baviera, Sajonia, etc., han desarrollado y perfeccionado creando el régimen contemporáneo de la publicidad. Y de ellas también resultó la doctrina francesa anterior al C. Civil. La propiedad se transmite por contrato.

⁴⁾ Esto dicho con todo respeto por la memoria y la calidad jurídica del Dr. Vélez Sarsfield, cuyo más calificado elogio será decir que redactó y compaginó un Código que hoy a casi 140 años de su presencia en la organización del derecho privado argentino, sigue en pie con no muchas modificaciones.

⁵⁾ Ver Scotti Edgardo A. – Aportes al derecho registral argentino (Edición Al FIDE – Noviembre de 2002 – Pag. 22 – 2.1 – Las Leyes registrales)

⁶⁾ De este modo el régimen instalado por Vélez, exigía que los propietarios protegieran cuidadosamente los testimonios de sus títulos de propiedad, que junto con la escritura matriz contenida en el protocolo del escribano interviniente, eran los únicos documentos que acreditaban sus derechos. Seguramente esta fue una de las razones por las que en su artículo 2317 se les da a los instrumentos públicos en los que conste la adquisición de derechos reales sobre inmuebles (con excepción de los de hipoteca y anticresis), el carácter de inmuebles por representación.

¿Constituía una doctrina condenable?. Si hemos de creer a ciertas notas de nuestro Código, sí. La verdad es entre tanto, que el derecho universal había establecido que la voluntad del dueño transmitía sus derechos sobre las cosas cuando esa voluntad estaba consignada en instrumentos públicos, con intervención de oficiales del estado, y en que no hubiere, por consiguiente, duda de la voluntad efectiva y libre del enajenante. La cláusula de constituto posesorio y la de precario era la regla universal de Europa. Era la de las Leyes 8, Tit. 30, Partida 3ª., y 17 y 44 de Toro. Era el derecho coutumier de Francia: Pothier, I, Pág. 37, N° 103, III, Vente, N° 313 y IX, Pág. 172. Era el nuestro hasta el Código. No hay una escritura de venta anterior a él, que no consigne que la tradición queda hecha por ella.

Hemos citado la ley de Partida y las de Toro. No hablan, sin embargo, sino de donaciones. Pero los glosadores y los juristas ya habían sacado la consecuencia. Si las leyes declaraban que el otorgamiento de la escritura pública constituía tradición de la cosa donada y el dominio quedaba adquirido con ella, bastaba esa declaración legal para toda hipótesis porque lo declarado era que la tradición quedaba hecha: No se refería a una condición especial y privativa de la enajenación gratuita. La conclusión inevitable era que la tradición se hacía por escritura pública de enajenación, fuese donación, fuese venta o constitución de usufructo. Y esa no fue la conclusión de los juristas españoles únicamente. La hemos visto ya en Pothier. Era la conclusión de toda Europa. Se constituyó la cláusula como obligatoria de las escrituras, es, lo repetimos, el punto de partida de todos los sistemas de publicidad. **No se inscriben las tradiciones o los hechos de posesión. Se inscriben los contratos hechos en escritura pública.** (La negrita nos pertenece).

No tiene esta nota por objeto demostrar que la propiedad de los inmuebles ha de quedar transmitida por la escritura pública misma, puesto que en el Libro III hemos proyectado lo contrario.

Solo dejamos en esta exposición histórica, constancia de dos cosas: la primera es que hasta la entrada en vigencia del Código, la escritura de venta, de sociedad, de donación, de inmuebles, transmite por sí el dominio, salvo reserva contraria. Y la segunda es, que se tenía en la mano el medio perfecto para constituir un excelente sistema de seguridad de los derechos reales, por el medio que el derecho antiguo francés había adoptado para la donación y se extendió a todos los actos, **esto es la inscripción**, y que el derecho austriaco, el prusiano, el español por su ley hipotecaria, el Código de Chile, el holandés, el brasil por su Ley Hipotecaria de 1864 inspirada por la francesa de 1855 y las discusiones que la precedieron, conservaron: **la tradición se efectúa en los inmuebles por la inscripción del título.** (Lo resaltado en negrita nos pertenece).

Todas esas leyes existían en el momento en que el Código se redactaba. Ninguna había creído deber volver atrás, a la tradición material como medio exclusivo de transmisión. Al contrario. Freitas de quien se ha tomado, línea por línea, la nota del artículo 577 decía al terminarla ---- lo que ha sido suprimido en aquella: nuestro derecho no lucha con tales incoherencias y otros obstáculos del derecho francés que puedan ahora impedir la armonía del proyectado Código Civil. Reina el sano principio de la tradición a que están igualmente sujetas las transmisiones de la propiedad de inmuebles; los derechos personales y los derechos reales no se confunden y no habrá innovación radical, si la tradición de los inmuebles se hiciere de modo uniforme, solemne y bien notorio, cual es el de la inscripción o transcripción en los registros públicos. En la nota 367 agregaba que: en relación a los inmuebles, puede decirse que la tradición, entre nosotros está reducida a la cláusula de constituto, que casi siempre es insertada en las escrituras. Consolidação, 3ª Edición, Pág. CXCVIII, Introducción.⁷⁾

La transcripción de la nota al artículo 577, no expresa pues, el pensamiento de Freitas que entendía deberse efectuar la tradición por efecto de la inscripción y este solo hecho es la mejor refutación de la crítica que la nota incompleta contiene sobre la doctrina de la tradición. No debe ser material, decía Freitas. Se efectúa por la inscripción.⁷⁾ (Lo subrayado nos pertenece)

Si bien el codificador explica o intenta explicar, las razones por las que no crea los catastro y los registros⁸⁾, como condiciones indispensables para determinar y publicitar las cosas inmuebles sobre las que se apliquen derechos reales, seguimos creyendo que el modo y el título sin catastros y sin registros no resultaron suficientes para transmitir o modificar derechos reales sobre inmuebles.

Una clara muestra de que debieron crearse, como dice el Dr. Juan Antonio Bibiloni en su anteproyecto citado, es la creación del registro de hipotecas del que no pudo prescindir Vélez Sarsdfiel frente a la necesidad de publicitar a los terceros la existencia de este derecho real constituido sobre un inmueble en seguridad de un crédito en dinero y cuyo dominio continuaba en poder del deudor (Art.3108 C.C.). Podemos ahora expresar entonces que, sin publicidad no existe seguridad jurídica del derecho real de hipoteca. No existe la posibilidad de la oponibilidad a terceros. Llegando al extremo de poder decirse que sin publicidad se desnaturaliza la existencia misma del propio derecho real.

Obsérvese que tal publicidad tiene carácter de catastral y registral en los términos de los artículos 3109 y 3134 del Código Civil.

⁷⁾ Se han subrayado los dichos de Freitas no incorporados a la nota del artículo 577 de nuestro Código Civil, para diferenciarlos del análisis del Dr. Bibiloni que está entrecorrellado.

⁸⁾ Notas a los artículos 577 y al Título XIV – Capítulo 8 (De la Hipoteca)– que sigue al artículo 3203 del Código Civil.

En efecto, el artículo 3109 dice: “no puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada”, y el artículo 3134 dice: “La hipoteca constituida en los términos prescriptos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registros de ellas, que debe existir...”. Y yo agrego, las cosas inmuebles sólo pueden determinarse por mensura que confirme el estado de hecho en que las mismas se encuentren en el territorio, posibilitando así en consecuencia la comparación con su estado de derecho, o sea con las causas jurídicas que les dieron origen y facilitando de ese modo tomar razón de las coincidencias o diferencias que de tal comparación resulten. Más adelante cuando nos refiramos a los catastros revisaremos mejor este concepto.

Escuchemos a Bibiloni cuando analiza la nota de Vélez Sarsfield al Título XIV (De la hipoteca) puesta a continuación del artículo 3203 del Código Civil:

“Porque, nos dice la nota final al título de hipoteca, en nuestro país el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, y la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario..... Puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la república sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y constituir el catastro de las propiedades y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.

No era precisamente exacto. El hecho sólo de crear registros de hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad. Había hombres capaces de regirlos puesto que se creaban. Y el examen de las escrituras hipotecarias no era más difícil que el de las otras. No era mejor el estado de Brasil y el de Chile en esos momentos y sin embargo constituyen los registros de propiedad para la inscripción de toda clase de títulos.

En todo caso, no era ese el motivo para dificultar la tarea del porvenir substituyendo la tradición efectuada por la escritura pública por la de hecho, que no deja constancias instrumentales, oculta, disimulada en la soledad de los campos, hechas sin caracterizarlas frente a los acreedores a quienes se quiere defraudar, pues tanto hay tradición aparente a favor de los precarios, como de los adquirentes efectivos.....”

Y sigue Bibiloni:

“en el momento que el Código se redactaba, la República estaba en pleno periodo de colonización del suelo. Más de la mitad del territorio de la Nación era propiedad del Estado, el dueño por excelencia de la tierra no enajenada por él. Si se hubiere adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él, ¡que paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada y para la formación de ese catastro que la nota considera imposible! ¿Qué había que investigar para saber que un título emanado del Estado nacional o provincial era un título fundado en la roca? ¿Qué duda podía existir de que estaba a cubierto de reivindicaciones?. (El subrayado nos pertenece)

Si algo prueba la nota es imprevisión y falta de fe en el progreso de la República. Media provincia de cada una de las existentes y la totalidad de los Territorios, eran fiscales y en ellos se han fundado no solamente ciudades y pueblos nuevos, sino también colonias y propiedades agrícolas que constituyen hoy, por el error cometido, una dificultad artificial que debió ser evitada. Constituye el mayor obstáculo para resolver el problema actual de la seguridad de los derechos reales. La solución no está ciertamente en la transmisión del dominio, por medio de la entrega material de las cosas. Está en la transmisión por título instrumental. Hay que volver atrás, para progresar. Hay que deshacer la obra del Código y volver a la Ley de Partidas, o a las de Toro, al derecho viejo de toda Europa, tomándolos como punto de arranque: el registro del título implica constitución de los derechos reales que engendra la convención.”

Si bien es cierto que se podrá o no, coincidir total o parcialmente con las reformas al Código Civil propuestas por el Dr. Bibiloni dentro del ámbito de estas cuestiones que nos ocupan; no es menos cierto que el régimen del título y el modo resultaron insuficientes ante la importantísima ausencia de la creación de los catastros y de los registros de la propiedad inmueble.

La ausencia de los catastros posibilitó entre otras muchas cosas la prescindencia de la obligatoriedad de mensurar (determinar específicamente) los inmuebles objeto de transacciones inmobiliarias de cualquier naturaleza y la de los registros nos dejó sin la imprescindible publicidad absoluta que es propia de los derechos reales.

LA CREACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD – SU INCONSTITUCIONALIDAD

A tal extremo el sistema planteado por el Código Civil era insuficiente, que a muy poco andar comenzaron a crearse los registros de la propiedad inmobiliaria en las distintas provincias argentinas. En la provincia de Buenos Aires, por ejemplo, cuando aún no habían pasado nueve años de la puesta en vigencia del Código Civil, el 6 de junio de 1879, por Ley 1276 se crea **el Registro de propiedades, embargos e inhibiciones**.

Una de cuyas copias se acompaña como **Anexo III**. Así sucesivamente se fueron creando registros inmobiliarios en la Capital Federal y en el resto de las provincias⁹⁾.

Agregamos aquí por considerarla sumamente esclarecedora, la opinión del Sr. Senador Ruiz de los Llanos, vertida en su carácter de Miembro Informante de la Comisión de Legislación llevada a cabo el día 19 de septiembre de 1878 del proyecto de Ley de creación de aquel Registro de la Propiedad, en oportunidad del debate parlamentario de la Ley 1276 que nos ocupa:

Señor Ruiz de los Llanos – Pido la palabra.

“La comisión de legislación me ha encargado manifestar a la Cámara las razones de su despacho; y voy a hacerlo brevemente.

Este proyecto de ley ha sido objeto de largos y detenidos estudios por parte de la Comisión, y ella, comprendiendo desde luego la necesidad, la utilidad, cuando menos, de un registro de la propiedad, ha vacilado mucho antes de despachar el proyecto, a causa de los inconvenientes que su reglamentación podía ofrecer en la práctica.

La necesidad del registro, en si misma es evidente, y es sentida en la provincia de Buenos Aires, desde mucho tiempo atrás.

Así lo prueban los numerosos proyectos presentados sobre la creación de este registro, existente en la cartera de la Comisión de Legislación; lo prueba igualmente el proyecto sancionado por la Cámara de Diputados, y el pedido diré así que se hace por todas partes para la creación de estos registros.

Se comprende fácilmente la necesidad que hay de asentar la propiedad raíz sobre bases estables, de dar a la propiedad raíz la verdadera publicidad que debe tener, y que no existe bastamente a lo menos por la sola circunstancia de exigirse que la transmisión de los derechos reales se haga por escritura pública.

Es necesario un registro, que centralice lo más posible, en que se lleve la genealogía de los inmuebles, consignando en él todas las mutaciones que pueda sufrir el dominio.

A esto responde la creación de los registros de la propiedad y sólo con ellos podemos garantizarnos en lo posible contra el extravío de los títulos, contra las enajenaciones o gravámenes simulados en daño de terceros, contra la ocultación misma de bienes y contra los demás males que puedan resultar de esta falta de publicidad bastante de los títulos de propiedad.

La comisión se ha preocupado de la ausencia de toda disposición del Código Civil sobre Registros de Propiedad; y se ha preocupado, especialmente, de una extensa y luminosa nota del codificador argentino, consignada al final del título de las hipotecas y en la cual el codificador combate la planteación inmediata, a lo menos, de los Registros de la Propiedad.

Pero la Comisión ha creído que no debía detenerse ante esta circunstancia.

En esa misma nota a que me he referido el codificador reconoce la conveniencia y aún la necesidad de la creación de registros en que, como he dicho antes, se de bases sólidas a la propiedad territorial y se lleve la genealogía de los inmuebles consignando las mutaciones que al dominio se hagan. El codificador, sólo se ha detenido en las trabas que puedan registrar de una reglamentación deficiente; pero el mismo ha reconocido al final de esa nota, que cuando el valor de la propiedad aumenta, y con el aumento de la propiedad se regularizan los títulos entonces será conveniente y útil la planteación de este registro.

Creo que podemos decir que Buenos Aires se halla ya en el caso previsto por el codificador argentino y que debe necesariamente adoptar estos registros.....”¹⁰⁾ (Lo expresado en negrita nos pertenece)

Lo cierto es que por un lado, los registros de la propiedad y los catastros, más que necesarios eran indispensables. Y por el otro, resultaban a todas luces inconstitucionales. En efecto, era bastante fácil prever que ninguna ley provincial podía pretender modificar localmente al Código Civil, que no sólo era una ley nacional, sino que además era una facultad cedida por las provincias a la jurisdicción nacional como surge del artículo 67º de la Constitución de la República.

Al respecto de estas inconstitucionalidades dice textualmente el Dr. Villaro¹¹⁾:

“La creación de los registros de la propiedad por leyes locales fue cuestionada desde su origen, sosteniéndose que con la inscripción se agregaba un requisito a los derechos reales inmobiliarios que al no estar previstos por el Código Civil implicaba un avance de las leyes locales sobre las atribuciones legislativas de la Nación.

La cuestión llegó en definitiva a la Corte Suprema de la Nación en la que en 1935 y en 1938, en dos clásicos fallos declaró la inconstitucionalidad de las leyes registrales de Catamarca y Mendoza, respectivamente.

La primera en fallo dictado en los autos Jorba, Juan y ot. c/Bambicha, Francisco y ot., con fecha 25 de noviembre de 1935; la segunda en los autos Papa, José, administrador definitivo de la testamento Susso c/Sociedad Compagno Hnos., con fecha 18 de febrero de 1938. En estos fallos la Corte declaró que si se admitiera la posibilidad de que las legislaturas provinciales sometieran a su propia reglamentación el

⁹⁾ El Dr. Felipe Villaro menciona en su obra “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” – Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires – 2º Edición actualizada septiembre de 1999 - pág. 25 la creación de los distintos Registros de la Propiedad: Capital Federal en 1881; Santa Fe en 1900; Córdoba en 1924; San Luis en 1906; Santiago del Estero en 1900;.....; etc.

¹⁰⁾ Si bien disponemos del debate parlamentario completo de ésta sesión y de otras que las siguieron, no las acompañamos como anexos del presente trabajo por razones de espacio.

¹¹⁾ Villaro, Felipe Pedro – Obra citada, pág. 25, LA CUESTION CONSTITUCIONAL.

derecho de propiedad en sí mismo en algunos de sus elementos que lo constituyen, la facultad atribuida a la Nación por el artículo 67º de la Constitución Nacional habría dejado de ser exclusiva, y el derecho común en lugar de ser uniforme en todo el territorio de la República presentaría la peligrosa variedad derivada del aporte reglamentario o legislativo de cada provincia”.

Aún así los registros, siguieron funcionando y perfeccionando sus mecanismos de registración. En diversas oportunidades se presentaron proyectos que pretendían incorporar la publicidad registral obligatoria al Código Civil, los que por una u otra causa no lograron prosperar. El Dr. Felipe Villaro enumera en su obra citada página 26, las siguientes:

a) Proyecto del Dr. Eleodoro Lobos 1899. b) Proyecto del Dr. Julián Barraquero en 1902. c) Proyecto del Dr. José Galeano de 1904. d) Anteproyecto de Código Civil de Juan Antonio Bibiloni 1928, a cuyo capítulo específico ya nos hemos referido y lo hemos acompañado a este trabajo como Anexo IV. e) Proyecto de la comisión de reformas de 1936 y f) anteproyecto de Código Civil, elaborado por Joaquín LLambías de 1954.

LA REFORMA DEL CODIGO CIVIL – LEY 17711, ARTÍCULO 2505

Afortunadamente la reforma del Código Civil por Ley 17711 (Artículo 2505 reformado) ha eliminado de alguna manera aquella inconstitucionalidad y con mayor o menor calidad, los Registros de la Propiedad rigen en la Capital Federal y en todas las provincias de la República Argentina. Resulta sin embargo imprescindible señalar que el nuevo artículo 2505, **ni es contundente en la creación y puesta en marcha de los Registros de la Propiedad, ni deroga al título y al modo como régimen de transmisión de los inmuebles en nuestro medio.** Es en cambio, sumamente importante dejar claramente establecido, que del artículo se desprende por una parte que: **“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.....”.** Lo que es lo mismo que decir en forma elíptica que los registros deben existir y que los títulos que allí no estén inscriptos no serán perfectos y por la otra que: **“Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.** De lo que se deduce, que un inmueble podría no registrarse. Los especialistas señalan con meridiana claridad que una de las características propias de la naturaleza de los derechos reales es la oponibilidad. Por ejemplo el Profesor Oddone¹²⁾ dice: *“El derecho personal es relativo, solo se puede exigir su cumplimiento a la persona obligada. El derecho real es absoluto, es oponible contra todos, debe ser respetado por toda la comunidad y aún es oponible a terceros que puedan invocar un interés legítimo sobre la cosa, si se ha cumplido con la publicidad que requiere la Ley”.* De modo tal que podríamos extrapolar diciendo, que un derecho real no publicitado no es tal. O que la publicidad es un requisito propio e indispensable para la existencia de los derechos reales. Por otra parte quien adquiera un inmueble y decida no registrar el título correspondiente, no podrá evitar que las medidas cautelares que afecten a su transmitente, atenten simultáneamente contra su propiedad. De todo ello resulta a todas luces que la inscripción de los títulos de propiedad en la práctica, se ha transformado en obligatoria. Al respecto dice el Dr. Oscar Sarubo¹³⁾ refiriéndose al artículo 2505: *“..... Antes de que se modificara el Código Civil, en el año 1968, arreglándose así el artículo 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 ese 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 esta el verdadero sentido que trae inserto”.*

O como mejor lo dice Villaro, obra citada página 27: *“Una consideración detenida del funcionamiento práctico de la oponibilidad del derecho real frente a terceros por la vía de este artículo demostró con cierta facilidad la insuficiencia de su letra. La omisión de aspectos que ya habían sido objeto de solución a través de leyes locales; la vigencia, forma y alcance de la publicidad sobre el estado de los bienes y titularidades al momento de transmitirse los derechos; el ulterior destino de la adquisición real no inscripta; los mecanismos de oponibilidad e incompatibilidad; el ámbito y la extensión de la calificación por parte del órgano registral – entre otras muchas cuestiones - , determinaron una necesidad de complementar el solitario artículo 2505. Así se proyectó y promulgó la Ley 17801 que entró en vigencia simultáneamente con las reformas al Código Civil el 1º de Julio de 1968”.*

¹²⁾ Oddone, Héctor B.: Apuntes de agrimensura legal, Universidad Nacional de Córdoba. Derechos Reales, Pág. 109.

¹³⁾ Sarubo, Oscar, “La publicidad y su relación con algunos principios catastrales”. Consejo Profesional de Agrimensura, Colección Biblioteca del Agrimensor – Septiembre de 1997. Trabajo transcrito de la Monografía presentada por el autor en el Primer Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, realizado en Mar del Plata en 1987.

LA LEY 17801

Esta Ley, la 17801 (de los Registro de la Propiedad Inmueble), que en los términos de su artículo 42º es complementaria del Código Civil y que bien vale recordar que es de la autoría de dos notables registralistas argentinos, los Dres. Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo, se ocupa de los mecanismos, principios y técnicas registrales cuyo conocimiento y pormenores exceden el marco de este trabajo y en general las necesidades jurídicas propias de la formación profesional del agrimensor.

Sin embargo de entre los principios registrales contenidos en la ley tales como: El principio de legalidad, de prioridad, de tracto sucesivo, etc., hay uno especialmente vinculado con nuestra actividad profesional que es el principio de especialidad o determinación.

Este principio, está contenido o expresado por los artículos 10º, 11º, 12º y 13º de la Ley que textualmente dicen:

Artículo 10º: “Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los instrumentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público”.

Artículo 11º: “La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”.

Artículo 12º: “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que **indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten.** Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas.....”

Artículo 13º: “Si el inmueble se dividiera se confeccionaran tantas nuevas matriculas como parte resulten, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores poniéndose nota de correlación. **En ambos casos se vinculará la o las matriculas con los planos de mensura correspondientes”.**

Ahora sí, a partir de la modificación del artículo 2505 del Código Civil y del advenimiento de la Ley 17801, se ha producido un avance muy importante en el campo de las transacciones inmobiliarias, toda vez que frente a transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales sobre inmuebles resultan necesarias, su determinación (mensura) previa; la escritura pública (título) correspondiente en los términos de los artículos 1184º y 3109º del C.C., la tradición¹⁴⁾ y su publicidad frente a todos por registración en un registro especial, que si bien ya existía en casi todas las provincias, ha dejado de ser inconstitucional y se va ajustando en todo el país a los términos de la Ley 17801.

Sin embargo todos estos requisitos, que como hemos dicho han mejorado sustancialmente el régimen inmobiliario, no resuelven a mi juicio la totalidad del problema que nos ocupa. O dicho de otra manera, las nuevas circunstancias, resultan ser condiciones necesarias pero no suficientes, si de lo que se trata es de cerrar el polígono de cuestiones que garanticen total y definitivamente las transacciones inmobiliarias a partir del sistema jurídico instalado por nuestro derecho privado.

LA IMPORTANCIA DE LOS CATASTROS

Falta aún reconocer, y consecuentemente entender y atender la importantísima función que cumplen los catastros en materia inmobiliaria¹⁵⁾. En efecto, ¿Quién sino el catastro, va a determinar la cosa inmueble y mostrar las diferencias fácticas emanadas de la aplicación del derecho al territorio? ¿Quién sino el catastro va a poner de manifiesto las limitaciones del dominio impuestas por los artículos 2614º y concordantes del C.C., o las contenidas en los Códigos de Planeamiento o de Edificación de los Municipios? ¿Quién sino el catastro va a informar sobre restricciones administrativas del dominio como las que surgen del artículo 2611º del C.C., y otras tales como las afectaciones a expropiación, etc?.....

La respuesta es muy clara, estas cuestiones sólo **se evidencian por medio de la publicidad catastral** que pone en conocimiento de todos cuantos tengan interés legítimo, en especial de los futuros adquirentes, o en su caso de los acreedores hipotecarios, que a partir de ella tomarán conocimiento de las mismas y consecuentemente de todas y cada una de las circunstancias que atañen al dominio del inmueble por adquirir o hipotecar.

¹⁴⁾ Que hoy se ha quedado reducida a actos tales como la entrega de las llaves y con una capacidad de publicidad tan diezmada que a veces no alcanza ni a los vecinos linderos. Ver Diccionario Jurídico – ABELEDO PERROT – JOSE A GARRONE – Edición 1994 – TRADICIÓN DE INMUEBLE Pág. 536.-

¹⁵⁾ Es evidente que el catastro como ciencia, se ocupa de cuestiones cuyas finalidades van mucho más allá que las específicamente destinadas a las transacciones inmobiliarias. Para comprender lo dicho solo hay que leer el artículo 1º de la Ley 26209 (Nacional de Catastro).

En ese sentido fue sabia la Ley 5124 dictada en 1947 en la provincia de Buenos Aires, que entre otras cosas le otorgó al catastro el poder de **policía administrativo del dominio** y puso en vigencia, es decir creó por primera vez dentro del régimen catastral **el certificado catastral**.

Queda claro, que para esa fecha el legislador ya había entendido, que el poder de policía administrativo del dominio sólo podía conocerse y publicitarse por medio del catastro. Y que, sin esa imprescindible publicidad, no podían constar en las escrituras portadoras de derechos reales las restricciones y limitaciones del dominio, ni consecuentemente podían publicitarse en los registros de la propiedad.

Los que no habían comprendido, y muchas veces aún no comprenden, la íntima relación entre el catastro y los registros de la propiedad dentro del régimen publicitario de los derechos reales, han sido y son los propios registratistas, los notarios y muchas veces nosotros mismos los agrimensores. Esa confusión se basó y se basa, seguramente en suponer que con los planos de mensura o de mensura y subdivisión que generaban o daban origen a las parcelas, la misión catastral había concluido. Que la parcela estaba generada, que en base a ella se emitía un título de propiedad, que además estaba publicitado por registración, y que a partir de allí quedaban habilitadas las futuras transacciones que sobre ella se pactaran. Es así como hemos visto y vemos, con más frecuencia que lo razonable, en nuestro ejercicio profesional, títulos de propiedad que contienen numerosos errores que nunca se corrigen. O que todo ocurre como si esos títulos sólo fueran copias de sus antecedentes, sin que los notarios autorizantes tomen o puedan tomar razón del estado de hecho de la cosa inmueble que transmiten o hipotecan, dejando la suerte de los adquirentes y/o de los acreedores librada a los resultados de futuros juicios por evicción (artículo 2089 y concordantes del C.C.), así como de las complejas maniobras de su saneamiento. Es decir, o debían efectuarse largos y complejos juicios por evicción y saneamiento, o las parcelas no se saneaban nunca, que es lo que habitualmente ha venido ocurriendo a lo largo del tiempo.

Hemos y habíamos confundido así al catastro con un **archivo**, en el que se guardaban planos de mensura, los que a veces se protocolizaban en el mismísimo registro de la propiedad. En aquellos archivos y/o en los mencionados protocolos dormían dichos planos su sueño eterno, sin que nadie pudiera comprender que hacer o como resolver las diferencias fácticas que los inmuebles mostraban en el territorio, **en relación a sus títulos de propiedad, o en relación con esos mismos planos que los habían originado**. Ni como incorporar limitaciones o restricciones del dominio generadas con posterioridad a su inscripción en el Registro de la Propiedad y en ausencia absoluta de publicidad.

No se entendía que los catastros, lejos de ser archivos, constituyen **los registros** más dinámicos de los que pueda tenerse noticia. Las construcciones mal emplazadas, los alambrados y las líneas municipales mal definidas, los excesos o los defectos de ocupación de los que son objeto las parcelas de cualquier naturaleza y las limitaciones o restricciones del dominio entre otras, generan permanente y sistemáticamente diferencias jurídicas y de facto que de no publicitarse, no permitirán ni las reivindicaciones que pudieran corresponder, ni el saneamiento definitivo de los títulos, ni que los propietarios tomen conocimiento de la extensión de su derecho de dominio o de sus limitaciones.

¿Y cómo sacar a aquellas parcelas de su letargo y reactualizar aquellos viejos títulos registrados, dándoles la oportunidad de compararlos con los hechos del territorio, indicando el diagnóstico que posibilite su **agujeramiento**? **Esto sólo es posible por determinación del estado parcelario y su planificada verificación de subsistencia**, en especial frente a transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales¹⁶⁾.

PUBLICIDAD CATASTRAL – EL CERTIFICADO CATASTRAL

¿Y cómo se publicitan las circunstancias a las que nos hemos referido? Se publicitan por medio de ese irremplazable documento que es el CERTIFICADO CATASTRAL¹⁷⁾.

¹⁶⁾ Es válido señalar aquí, que desde mi punto de vista, los requerimientos para determinar el estado parcelario no deberían estar limitados sólo a estos actos. No parece razonable, especialmente en el ámbito del catastro municipal, que se autoricen la instalación de industrias, la apertura de comercios o la construcción de obras con cargo a frentistas, u otras, sin que previamente se determine el estado parcelario de los inmuebles vinculadas a estas cuestiones. Especialmente a cuestiones relacionadas con la actualización de la valuación fiscal y con la deuda de tasas municipales. Ver Ordenanza Municipal N° 2760/2003 del Partido de 25 de Mayo proyectada y puesta a consideración del HCD por el autor del presente trabajo.

¹⁷⁾ La Ley 10707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, define al Certificado Catastral como: **Art. 49º:** "Establécese como instrumento básico del régimen, el Certificado Catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho Certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de aplicación de la Cédula Catastral a que hace referencia el artículo 25º de la presente Ley" (el subrayado nos pertenece) y el **Art. 25º:** dice: "La cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

a) La nomenclatura catastral de la parcela; b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos; c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad inmueble y la identidad y domicilio del titular o en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usucapión, sobre posesión de dominio o multiplicidad de inscripciones; d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas; la afectación de expropiación; f) Las inscripciones de actos de relevamientos y las referencias recíprocas con otras parcelas; g) el número del partido con el cual figura el inmueble en el Organismo Catastral; h) Las mejoras de carácter permanente existentes en ellos; i) detalle de existencia de servicios de infraestructura; j) las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto; k) cualquier otra circunstancia exigida por la presente ley o sus normas reglamentarias"

El Certificado Catastral es el documento por medio del cual el Organismo de Catastro exterioriza (publicita) el estado fáctico (estado parcelario) de una cosa inmueble en el territorio, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Publicita también las limitaciones del dominio o las afectaciones a expropiación y otras cuestiones sumamente importantes a las que nos hemos referido. **Sólo de la comparación de los hechos con los derechos se podrá tomar conocimiento de sus diferencias y consecuentemente diagnosticar¹⁸⁾ la solución jurídica que permita el saneamiento.**

Este certificado junto al certificado de dominio y al certificado de inhabilitaciones de las que pudiera ser objeto el propietario actual, ponen ante el notario autorizante y ante las partes contratantes todas las cuestiones que tanto de derechos reales como personales resulten de interés de la transacción.

El estado parcelario de los inmuebles, que no es otra cosa que el basamento esencial sobre el que se funda el certificado catastral, se determina por mensura, la que podrá ser efectuada de oficio por la Repartición Catastral, o por un profesional de la agrimensura matriculado en la jurisdicción a la que pertenezca el inmueble a constituirse. Una vez constituido el estado parcelario y cuando hubieren transcurrido los plazos a que alude el artículo 8º de la Ley 26209¹⁹⁾ (Nacional de Catastro), el estado parcelario deberá verificarse por mensura. La verificación del estado parcelario se lleva a cabo de la misma forma en la que se lo constituyó, sólo que ahora se efectúa sobre inmuebles previamente constituidos.

Lo dicho hasta aquí, es suficiente para mostrar la importancia de los catastros y la necesidad de que operen como registros, así como la importancia que los mismos revisten a los efectos de la publicidad²⁰⁾ de cuestiones de suma trascendencia en el tráfico inmobiliario.

No puede dejar de expresarse tampoco, que en un todo de acuerdo con el artículo 5º de la ley 26209, la valuación fiscal de los inmuebles forma parte inseparable de la determinación del estado parcelario. Es decir que **la modificación valuatoria modifica el estado parcelario** y que esta circunstancia, por ser de altísimo interés del Estado, es uno de los pilares básicos que apuntalan la verificación periódica de su subsistencia.

En este punto es muy importante destacar que los plazos que las leyes locales dispongan entre las determinaciones del estado parcelario y sus posteriores verificaciones de subsistencia, están referidos a la determinación completa del estado en que se encuentra la parcela objeto de constitución o verificación. Así el levantamiento parcelario para constituir o verificar subsistencia incluye el relevamiento de las medidas de los lados, de los ángulos y de la superficie de la parcela, de su existencia, su ubicación en el territorio, de la actualización de sus linderos y de la valuación completa para la fecha de relevamiento. Estos plazos en cambio podrán ser reducidos cuando el estado solo pretenda la actualización de la valuación fiscal a efectos impositivos con motivo de ventas, hipotecas u otros requerimientos ocurridos dentro de la vigencia de aquellos plazos²¹⁾.

NOTA DEL AUTOR: Las exigencias indicadas son las que proponen las provincias en su reglamentación, como normas indispensables para su organización catastral.

No obstante, de acuerdo con mi criterio la organización de los catastros municipales, sin perjuicio de dichas normas deberá instrumentar otras que son de absoluto interés municipal. (Ver Nota 20 de pie de página)

¹⁸⁾ Hemos dicho que el ESTADO PARCELARIO se determina por mensura. Ahora agregamos que dicha mensura tiene por objeto **diagnosticar** las conclusiones emergentes de la comparación del estado de hecho en el que un inmueble se encuentra en el territorio y los datos contenidos en el título que lo originó. **Sólo a partir de este diagnóstico podrán remediarse jurídicamente las patologías dominiales resultantes de aquella comparación.** Esta mensura de diagnóstico a la que nos referimos, no es otra cosa que el objeto para el que la misma se lleva a cabo. Así como otras mensuras tienen por objeto aplicar el título al territorio o provocar subdivisiones, anexiones o englobamientos, o someter al régimen de la propiedad horizontal, etc.

Es decir que la mensura de constitución o verificación de subsistencia del estado parcelario sólo compara estado de hecho y estado de derecho (diagnóstico) sin sanear (remediar) las discrepancias que resulten. Estas discrepancias, cuando existan, deberán ser tratadas en una etapa posterior.

Pretender que la mensura de constitución del estado parcelario pudiera resolver en ese acto los excesos, defectos o invasiones existentes en los hechos nos conduciría a demoras impensables en el tráfico inmobiliario.

Esta es la razón también por la que la Ley de Catastro de la Pcia. de Bs.As. define a la parcela como "la cosa inmueble de extensión territorial continua **deslindada por una poligonal cerrada.**" Circunstancia que se mantiene mientras dentro de la misma convivan dominios de distintos titulares **y hasta que por saneamiento dicha poligonal cerrada se transforme en una poligonal de límites.**

¹⁹⁾ Así lo indican por ejemplo el artículo 15º de la Ley 10707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y otras normas complementarias tales como la Disposición 2010/94 dictada por el organismo catastral.

²⁰⁾ Pero la publicidad catastral no se extingue con el solo hecho de mostrar excesos o defectos parcelarios en relación con los títulos de propiedad, o limitaciones o restricciones del dominio o afectaciones a expropiación, o modificaciones valuatorias, etc. Esas son en general las que resultan de interés provincial, es decir de la jurisdicción para la que se hubiere reglamentado la Ley Nacional de Catastro. Falta ahora analizar la publicidad catastral de interés municipal. Es decir es menester publicar los servicios y cuando corresponda la existencia de sus conexiones, los indicadores urbanísticos, las cuestiones de catastro vinculadas con el área rural, la existencia o no de planos de obras de las construcciones; y cuando como ocurre en la provincia de Buenos Aires, la división política sea por partidos, se deberá indicar la toponimia, el catastro hídrico y las canalizaciones, los anchos de calles y su ubicación en el territorio, de tal modo que las mismas se cedan por terrenos no anegadizos o que resulten intransitables en el futuro, y otras de similar importancia que deban ser autorizadas por el municipio, etc. Todo lo cual implica la significativa importancia de los catastros municipales. Ver publicaciones del Congreso de Catastros Municipales organizado por el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires fines de noviembre y principio de diciembre de 2007 en Mar del Plata.

²¹⁾ VER NOTA 19) DE PIE DE PAGINA.

REFLEXIONES

No caben dudas que la puesta en vigencia del C.C. sin publicidad registral y sin puesta en marcha de los catastros, perjudicó a todo el régimen inmobiliario, en particular a nuestra profesión que perdió posibilidad de desarrollo, de trabajo y de clara comprensión de su rol fundamental.

La circunstancia actual que ha revivido a los registros y a los catastros, en especial como resultado de la modificación del artículo 2505 del C.C. y de leyes tales como la 17801 o la 26209, en la que se incluye la determinación del estado parcelario previo a los actos de transmisión o constitución de derechos reales, han posibilitado un régimen inmobiliario que bien entendido puede resultar uno de los más aptos del planeta.

Desde el punto de vista técnico-jurídico, debemos reconocer que el título y el modo no cerraban definitivamente las transacciones inmobiliarias y que entonces los críticos del codificador, ajustados estrictamente a aquellos principios tuvieron y tienen razón.

Es imprescindible recalcar aquí la importancia de haber recuperado los catastros como factor indispensable de las transacciones inmobiliarias y en especial todo lo atinente a la publicidad catastral con motivo de la vigencia de la Ley Nacional de Catastro y de otras leyes provinciales.

Los registralistas por lo general le han venido restando entidad jurídica a la publicidad catastral, aduciendo para ello que los hechos tienen poco que ver con lo jurídico. Sin embargo nosotros creemos en la existencia de los hechos jurídicos que son aquellos que tienen la virtualidad de causar un efecto jurídico. Así lo señala el codificador en su nota al Art. 896^o

En reconocimiento al codificador y en su defensa vale preguntarse:

¿Se equivocó Vélez Sarsfield? ¿Es razonable suponer que cuando incorporó la nota al artículo 577, leyó parcialmente a Freitas? ¿Qué no había entendido lo que Freitas indicaba en el párrafo que él no incluyó? ¿Debemos creer que Vélez Sarsfield no sabía de la importancia de los registros y de los catastros, cuando no los incorpora al Código Civil? ¿O será mejor partir de la base que el Dr. Vélez Sarsfield fue un gran jurista, y que entonces es conveniente leer y releer la nota incluida al final del Capítulo de la Hipoteca a continuación del artículo 3203?.

Estas preguntas han sido objeto de distintas respuestas en función del punto de vista del crítico que las ha contestado.

Para algunos la actitud del codificador fue el costo de aprobar a libro cerrado el Código Civil, a condición que los importantes inmuebles, sobre todo rurales, de los que eran propietarios gran parte de las familias que ostentaban la dirigencia nacional no fueran publicitados.

Para otros, el codificador más que la decisión jurídica, tomó **la decisión política** de evitar mensuras, registros de la propiedad y organismos catastrales, frente a un país de tres millones de kilómetros cuadrados, en el que, un inmenso porcentaje de la tierra era fiscal por dominio eminente del Estado, y en el que algunos lugares, como la Patagonia por ejemplo, no solo se encontraban absolutamente deshabitados²²⁾, sino que la tierra valía mucho menos que las mensuras y que su registración y que, por sobre lo jurídico, el país debía poblarse. Como fuera, pero poblarse. De la simple lectura de la Ley 695, de la que hemos adjuntado copia, surge que para 1870 en la Provincia de Buenos Aires (seguramente uno de los distritos más poblado del país) escaseaban los escribanos y otro tanto sucedería con los agrimensores. Instrumentar entonces registros y catastros debió ser sin duda un problema serio. Para Vélez Sarsfield las ventas ad-corpus, fueron mecanismos útiles para la toma de posesión del territorio. De allí la importancia que le adjudicó al tratamiento de la posesión en su código. Poseer el territorio por argentinos, era además de poblar, evitar que lo poseyeran otros.

Personalmente prefiero adherir a ésta última opinión.

Finalmente a la luz del inmenso crecimiento que tanto en materia de determinación de la cosa inmueble, como en la seguridad jurídica en general, se han producido desde la sanción del Código Civil hasta nuestros días; vale reconocer que son justamente las leyes registrales 17801 y 26209 las que, aún perfectibles, han posibilitado la restauración y/o aggiornamiento de aquel Código concebido para otra época y frente a otras circunstancias.

Si todo esto fuera cierto, si estas conclusiones fueran válidas, tal vez ha llegado la hora de comprender que notarios y agrimensores debemos transitar como socios frente a un panorama inmobiliario que nos es común y trabajar consensuadamente, desechando cualquier tipo de confrontación ante problemas que habitualmente son de fácil solución.

²²⁾ El presidente Sarmiento ordenó en el año 1869 el Primer Censo de la República Argentina, sus resultados arrojaron una población de 1.830.000 habitantes.

Ley 695

Disposiciones generales sobre los ejidos de los partidos de la Provincia.

SECCION PRIMERA
DECLARACIONES GENERALES

Art. 1°: El ejido de los pueblos será dividido en solares, chacras y quintas, y tendrá por extensión una legua cuadrada a todos los rumbos o una superficie equivalente a cuatro leguas cuadradas, cuando no sea posible o conveniente ubicarla en esta forma. La disposición anterior o altera la extensión especial que haya sido dada a cada ejido por la ley o decreto de su fundación, a menos que las necesidades de la agricultura requieran se extienda hasta la superficie dicha, cuya declaración compete al Gobierno.

Art. 2°: Los terrenos comprendidos dentro del ejido de los pueblos, son de pan llevar; y su enajenamiento, bajo cualquiera forma que se verifique, se halla sujeto:

1° A la prohibición que tienen los dueños de destinar estos terrenos al pastoreo con sujeción a lo dispuesto en el Código Rural.

2° A la cendición de que ellos y sus sucesores en el dominio, no podrán oponerse en tiempo alguno a que se abran por los dichos terrenos, las calles o vías vecinales que el incremento de la población hiciera indispensable, sin que tenga derecho a indemnización cuando se abriesen con sujeción a la mensura y plano del pueblo y ejido aprobados por el Poder Ejecutivo.

Art. 3°: El Poder Ejecutivo dispondrá que los terrenos de los ejidos sean mensurados y divididos en solares, quintas y chacras antes de principiar la enajenación de los de propiedad

Pública. Uno de los planos de mensura, será expuesto en la casa municipal, otro en las Oficinas del Departamento Topográfico y otro en la Oficina de Tierras Públicas, a la disposición de los que quieran consultarlos. Estos planos contendrán la designación de los lotes que se ofrecen a la venta, para lo que las Municipalidades enviarán una relación exacta al Gobierno.

Art. 4°: Las Municipalidades deben reservar de la venta, con el acuerdo del Gobierno, los terrenos destinados a la formación de los establecimientos públicos, los que tengan montes y los que sean aplicables a las necesidades colectivas del Municipio, como a plazas, mercados, cementerios, estaciones de ferrocarriles, paseos y demás que pueda requerir el acrecentamiento de la población.

Art. 5°: La posesión de los terrenos dentro de los ejidos, continuada sin interrupción durante cuarenta o más años, constituye un tiempo suficiente de propiedad contra toda gestión de dominio por parte del Fisco o de las Municipalidades. La posesión podrá ser justificada por todos los medios probatorios que admite la Ley común.

Art. 6°: La enajenación de los bañados sobre los ríos Paraná y Plata, y que se comprendan dentro de los ejidos de los pueblos de campaña se verificará de conformidad a lo dispuesto en esta Ley. Las Municipalidades de los partidos cuyos ejidos tengan bañados sobre los ríos mencionados, propondrán al Gobierno antes de proceder a enajenarlos, la ribera que deberá dejarse en cada partido, y el Gobierno lo designará después de oír al Departamento Topográfico y al Fiscal. Respecto de todos los demás ríos y en la parte comprendida dentro de los ejidos, se entenderá designada como ribera de uso común, la extensión de cuarenta varas en toda su longitud, de una y otra banda, pudiendo ser disminuida por el Poder Ejecutivo, si lo creyese conveniente.

La extensión de riberas, en los dos casos a que se refiere el artículo; es igualmente aplicable a los terrenos de propiedad particular sobre los mencionados ríos.

Art. 7°: El producto que se obtenga por la enajenación de los solares y por arrendamiento de quintas y chacras, se declara renta municipal.

Se declara también renta municipal, el producto de la enajenación de las quintas y chacras, con deducción de un diez por ciento que se destina al fondo de Escuelas, y que deberá depositarse en el Banco a la orden del Poder Ejecutivo.

SECCION SEGUNDA
SOLARES

Art. 8°: Las cuestiones que puedan suscitarse sobre prioridad de presentación, mejor derecho a la posesión y límites de los solares, quintas o chacras, a consecuencia de la aplicación de esta ley, serán resueltas en primera instancia y sumariamente por el Juez de Paz, con apelación al Juzgado Civil competente sin más recurso.

Art. 9°: Los solares componen la traza del pueblo y se donarán o venderán a los individuos que quieran poblarlos.

Art. 10° las condiciones de la donación, son las siguientes:

El concesionario, para obtener la propiedad del solar, ha de cerrarlo y edificar en él una casa: debiendo ejecutar una y otra cosa en el término de un año contado desde el día de la concesión. Las casas

comprendidas en las ocho manzanas más inmediatas a la plaza principal, será de adobe crudo o cocido y los cercos del mismo material con dos varas de altura.

Las casas y cercados que se hallen a mayor distancia, podrá ser de cualquier material menos costoso.

El concesionario no podrá donar, vender, transferir por cualquier otro contrato, el solar que le hubiese entregado, antes e cumplir las condiciones anteriores.

Art. 11°: la infracción o falta de cumplimiento de las condiciones mencionadas produce la nulidad de la donación.

Art. 12°: Las municipalidades no podrán prorrogar el año acordado para la población del solar, sino por seis meses más y mediando entonces justa causa. Una vez transcurrido este último término, no podrán ser concedida ninguna otra prórroga.

Art. 13°: La mayor extensión de un solar será la cuarta parte de la superficie de una manzana de las del pueblo en que esté situado.

Art. 14°: Una persona no podrá obtener sino dos solares como máximo por donación, debiendo en este caso someterse a las condiciones establecidas por el artículo 10.

Art. 15°: Los actuales poseedores de los solares, siempre que no tengan títulos de dominio sobre ellos, y no hayan cumplido las condiciones de población especificadas en los artículos precedentes, deberán ejecutarlas dentro de los términos improrrogable de un año, y si no se verificasen perderán todo derecho a dicho terrenos.

Art. 16°: se autoriza a la Municipalidades para la venta de los solares, cuando lo crean conveniente, por punto general. Esta venta podrá certificarse, o particularmente por el precio que se establezca previamente para todos por al Municipalidad, o en remate público.

Si la venta se hiciere en remate se anunciará con treinta días de anticipación, adjudicándose al mejor postor.

MODO DE PEDIR Y OBTENER LOS SOLARES

Art. 17°: Los tramites para la petición de los solares son los siguientes:

El gestionante se presentará ante la Municipalidad designando el solar que quiere adquirir y la Municipalidad le otorgará la concesión, mandando al mismo tiempo que sea medido por el ingeniero municipal o la persona que haga sus veces.

La concesión, será consignada en un boleto que debe contener la enumeración de las condiciones de población a que se haya sujeto, y de la extensión, ubicación y linderos del solar.

Art. 18°: La Municipalidad llevará un libro en que se anoten por el orden sucesivo de sus fechas, los boletos dados.

Art. 19°: Los trámites para el otorgamiento en propiedad de los solares, son los siguientes:

El concesionario se presentará con el boleto obtenido, y dentro del año fijado, solicitando el título de propiedad, y la Municipalidad nombrará dos de sus miembros para que, trasladándose personalmente al solar, verifique si se hallan o no cumplidos los requisitos de la población.

Los comisionados informarán en cada caso por escrito a la Municipalidad, y ésta según los méritos del informe, mandará el otorgamiento del título de propiedad o declarará caduca la concesión.

Art. 20°: El título de propiedad será otorgado por el Presidente de la Municipalidad, en la escribanía del partido, y contendrá las transcripciones del boleto, del informe de los municipales comisionados, y de la resolución pronunciada por la Municipalidad.

Art. 21°: Si no hubiere Escribanía en el partido, las escrituras serán otorgadas en la misma forma ante el secretario de la Municipalidad, debiendo ser consignadas originales en un Registro llevado por éste.

Art. 22°: Cuando no hubiere Municipalidad constituida en el partido, harán sus veces en el reparto de los solares, los comisionados establecidos por el Decreto de 27 de junio de 1868.

El Juez de Paz suplirá igualmente al presidente.

SECCION TERCERA **QUINTAS Y CHACRAS**

Art. 23° El terreno de los ejidos, después de terminada la traza del pueblo, se divide en quintas y chacras.

Las quintas no podrán pasar de una extensión mayor que la de cuatro cuadra cuadradas.

Art. 24°: Ningún terreno de quinta o chacra puede ser enajenado, sin que se verifique previamente su mensura y su tasación.

El agrimensor municipal, o un agrimensor especialmente nombrado, practicará la mensura del terreno; y su tasación, si hubiere de venderse en remate, será hecha por la Municipalidad del partido, auxiliándose, cuando lo reputase conveniente, con el dictamen de peritos.

CONCESIONES DEL RECONOCIMIENTO Y DE LA ENAJENACIÓN A FAVOR DE LOS OCUPANTES

Art. 25° Los actuales poseedores de quintas o chacras, tienen el derecho a ser reconocidos como sus propietarios, siempre que ellos o sus antecesores universales o particulares se hubiesen mantenido en su posesión durante cuarenta años, a lo menos y los tuviesen actualmente cultivados o poblados, bastando la mera ocupación a nombre propio.

Art. 26°: Los poseedores que sólo hubiesen cumplido veinte años de ocupación, y se encuentren en las demás condiciones del artículo anterior, tienen derecho a adquirir la propiedad de los terrenos ocupados, abonando la mitad del precio que se establezca por las Municipalidades, por regla general y por cuadra cuadrada.

Los poseedores que no hubiesen cumplido veinte años, tendrán preferencia sobre toda otra persona a comprar los terrenos que ocupen, al precio establecido en párrafo anterior

Art.27°: Los ocupantes de quintas y chacras se presentarán a ejercitar los derechos que les acuerda el artículo anterior, dentro de un año, contando desde la promulgación de la presente ley.

Si fuesen arrendatarios con un plano designado, podrán esperar su vencimiento y seis meses más.

TRAMITES DE RECONOCIMIENTO Y DE ENAJENACIÓN

Art. 28: Los ocupantes de las chacras y quintas que estuviesen comprendidos en las disposiciones de los artículos 25 y 26, se presentarán por escrito ante la Municipalidad respectiva, acompañando los documentos justificativos de los requisitos que ellos designen.

Si esta comprobación debe hacerse en todo o en parte, por la declaración de testigos, el escrito mencionará sus nombres, conteniendo además el interrogatorio por el que han de ser examinados.

La Municipalidad admitirá la información y ésta será recibida por el presidente, sirviendo de actuario el escribano del partido, y si no lo hubiese, el secretario de la Municipalidad.

Una vez concluida la información, el presidente dará cuenta a la Municipalidad y ésta nombrará a uno de sus miembros para que trasladándose al terreno, verifique si se halla o no cultivado o poblado.

El informe del municipal comisionado, se agregará al expediente, debiendo en seguida la Municipalidad declarar si el solicitante se encuentra o no comprendido en las disposiciones de los artículos citados.

Si la declaratoria fuese dada contra el interés del solicitante, podrá éste formalizar ante el Juez de Paz, dentro de cinco días, y de la resolución que recavase, sólo habrá el recurso establecido en el artículo octavo.

Art. 29°: La escritura del terreno, será otorgada bajo los términos decretados pro el presidente, en la Escribanía del Partido, y si no lo hubiese, ante el secretario de la Municipalidad, a quien corresponde llevar otro registro separado del de los solares, en que consigne originales estos documentos.

VENTA A LOS EXTRAÑOS

Art. 30°: Los terrenos de quintas y chacras que se encuentren baldíos dentro de los ejidos, como los que no fueren solicitados por los ocupantes, dentro del plazo que designe el artículo 28, se venderán en pública subasta o en venta particular al precio establecido por cuadra cuadrada

Si la venta se hiciere en subasta, el presidente de la Municipalidad la presidirá, debiendo también concurrir a ella el escribano del partido, o si no lo hubiere, el secretario de la Municipalidad, que levantará en cada caso el acta correspondiente.

Art. 31°: No podrán ser puesto en remate terrenos alguno de chacras o quintas, sin que sea anunciada su venta, a lo menos durante treinta días, en dos periódicos, y por canales que se fijará en el Juzgado de Paz del partido y otros parajes públicos del pueblo.

Art.33°: El acta de la subasta será presentada a la aprobación de la Municipalidad, y esta la presentará, si se ha llenado los requisitos de los artículos anteriores, mandando que se otorgue la escritura al mejor postor, previa oblación del precio que debe ser consignado en Tesorería Municipal.

La escritura se otorgará inmediatamente en la forma que designa el artículo 28.

Art. 34° Cuando un terreno fuese vendido a otro que su actual ocupante, tendrá éste derecho a ser indemnizado por el comprador, del importe de las mejoras a justa tasación.

ARRENDAMIENTOS DE QUINTAS Y CHACRAS

Art. 35°: Las Municipalidades quedan autorizadas para arrendar las quintas y chacras, de que no hubiere compradores, por el precio que se fije por cada cuadra cuadrada.

Art.36° El plazo del arrendamiento no excederá de cinco años, sin que puedan ser enajenados los terrenos durante la existencia del contrato, a no ser que lo solicitaren en compra los mismos arrendatarios, con arreglo a las condiciones de esta ley.

SECCION CUARTA
DISPOSICIONES COMUNES A LOS SOLARES, QUINTAS Y CHACRAS

Art.37°: Una persona no podrá obtener más de dos solares, una chacra y una quinta, subordinándose a las condiciones que fija esta ley.

Art.38°: No podrá igualmente serle reconocido a una persona dominio sobre una extensión de terreno de los ejidos, superior al maximum de los solares, quintas y chacras, a no ser que la hubiese poseído, a lo menos durante cuarenta años, manteniéndola cultivada o poblada.

Art. 39°: Las Municipalidades no podrán acordar para el pago de los solares un plazo mayor que el de seis meses, se hará de modo siguiente:

Se pagará de contado una quinta parte del precio total, y las cuatro quintas partes restantes, se abonarán a los seis, doce y veinticuatro meses, sin interés alguno.

El terreno vendido quedará hipotecado hasta el pago total del precio, firmando el comprador, pagarés hipotecarios por cada una de las cantidades de los plazos.

El adquirente de una quinta o chacra, que quiera pagar al contado, podrá verificarlo, teniendo en este caso un descuento anual sobre cada uno de los plazos.

Art. 40°: Si el comprador no abonase la cantidad correspondiente a cada uno de los plazos, será esperado por tres meses por la Municipalidad, pagando entre tanto el interés de nueve por ciento anual, y si todavía no lo verificase, perderá la mitad de la quinta parte oblada al contado, quedando el contrato rescindido.

Art. 41°: Los registros, tanto de solares como de chacras que deben ser firmados por el Secretario de la Municipalidad en los casos que designa esta ley, no podrán ser sacados de la casa municipal, siendo uno de los primeros deberes de la Corporación y especialmente de su presidente, su vigilancia, a fin de que sean llevados debidamente.

Art. 42°: Las Municipalidades fijará los derechos que han de percibir los secretarios por los actos que ejecuten en lugar de escribanos, con arreglo a las prescripciones de esta ley; no pudiendo exceder a lo que cobran los escribanos públicos, según el arancel vigente.

Art. 43°: Los gastos de mensura y amojonamiento, serán abonados por los compradores de los terrenos o por los que fueren reconocidos como dueño.

Art. 44°: Las Municipalidades enviarán mensualmente al Ministerio de Gobierno, una nómina detallada de los títulos que otorguen sobre los solares, y otra separada de los otorgados sobre chacras y quintas.

Estas nóminas serán archivadas en la Escribanía Mayor de Gobierno, pasándose antes una copia al departamento Topográfico.

Art. 45°: Las municipalidades deben igualmente remitir al Gobierno, en el primer mes de cada año, una copia exacta de los títulos que hubiesen sido otorgados por solares, quintas y chacras, durante el año precedente, en los registros respectivos.

Estas copias serán hechas por el secretario de la Municipalidad o escribano, en su caso, y rubricadas al margen por el presidente. El escribano de Gobierno confrontará las copias con las nóminas de que habla el artículo anterior, y con su certificado sobre la conformidad o desconformidad, serán pasados al Fiscal General, el cual ordenará su archivo en la Escribanía Mayor, si no hubiese vicio alguno que subsanar.

Art. 46°: Quedan autorizadas las Municipalidades respectivas de los pueblos fronterizos para distribuir gratuitamente en propiedad hasta la cuarta parte de los terrenos de sus ejidos, y en los pueblos que hubiesen de fundarse, ejercerán esta facultad las comisiones municipales.

Las Municipalidades, o en su defecto las comisiones municipales, fijarán la extensión y condiciones de población bajo las que se hará el reparto de los terrenos, debiendo procurar por el medio de ellos el establecimiento de colonias o familias agrícolas.

Art. 47: Autorízase al poder Ejecutivo:

1° Para adquirir o expropiar en los partidos, que careciesen de pueblo, el terreno necesario para formarlos, siempre que lo estime conveniente para el mejor servicio público y prosperidad del partido.

2° Para adquirir por compra hasta una legua cuadrada, en el ejido de los pueblos, no existiendo terrenos de propiedad pública; y toda vez que, a su juicio, fuese urgente promover la agricultura, sin esperar el vencimiento del término fijado por el artículo 158 del Código Rural, en cuya época tendrá positiva explicación lo dispuesto en el artículo 2° de esta ley.

En este caso el terreno adquirido se enajenará en la forma establecida por la presente ley, debiendo las Municipalidades remitir al Gobierno el importe vendido hasta entregar la suma empleada en la adquisición.

Art. 48° Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en Buenos Aires a los 30 días del mes de octubre del año 1870

MAURICIO GONZALEZ CATAN
Alberto Muñiz
Secretario de la C. de DD.
Promulgada el 3 de noviembre de 1870
EMILIO ALVAREZ
ANTONIO E. MALAVER

CREANDO LA COMISION TOPOGRAFICA

(Las transcripciones se hacen respetando estrictamente el original, consignándose así hasta la propia ortografía del documento, aún cuando ella no concuerde con las reglas gramaticales actuales)

Buenos Aires, Septiembre 25 de 1824

Consultando el gobierno la garantía de las propiedades territoriales y los adelantamientos de la topografía del país, ha acordado y decreta:

1. Queda establecida una Comisión Topográfica, que será compuesta por ahora del editor del Registro Estadístico, del Prefecto de ciencias exactas y del Catedrático de físico – matemáticas.
2. La comisión tendrá dos oficiales auxiliares dotados por los fondos públicos.
3. La Comisión queda encargada de reunir los datos para la formación del plano Topográfico de la Provincia.
4. Toda mensura que se practique en lo sucesivo de terrenos, bien sea de particulares, o del Estado, no podrá ser aprobada ni tener valor en juicio, sin el informe o visto bueno de la Comisión Topográfica.
5. Pasado un mes de la publicación del presente Decreto ningún individuo podrá ejercer las funciones de Agrimensor Público en los terrenos de la Provincia. Sin que antes haya acreditado su idoneidad ante la Comisión Topográfica.
6. Los que se hallen en la actualidad en ejercicio ocurrirán á la Comisión para la revalidación de su despacho, pero en lo sucesivo el que solicite título de Agrimensor deberá sufrir formal exámen en toda parte físico-matemática que se dicte en la Universidad en el segundo viénio de filosofía como igualmente en los elementos de geometría descriptiva.
7. Los Agrimensores en la práctica de las mensuras adontarán los mejores métodos que les dicte la facultad, con arreglo á las localidades en que la ejerzan, siendo sin embargo obligados á espresar y detallar en el espediente el que hayan elegido para inteligencia de la Comisión.
8. La Comisión Topográfica queda encargada de espedir las instrucciones que crea conveniente para el mejor desempeño de los Agrimensores en el ejercicio de sus funciones.
9. Será considerada criminal toda operación que, después de ratificada, dé por resultado un error que llegue á un tres por ciento sobre cualquiera distancia del terreno medido, cuando fuere mayor de una legua cuadrada, un uno por ciento desde una cuadra hasta una legua y un uno por mil siendo solar y de menos de una cuadra cuadrada.
10. Las distancias se calcularan sobre la proyección horizontal.
11. Siempre que alguna de las partes o lindero, proteste contra la mensura alegando mejor derecho, la cuestión se ventilará con arreglo a las leyes ante los Tribunales ordinarios, pero si la reclamación se funda en suponerse error por parte del Agrimensor no podrán los expresados Tribunales resolver sobre esta cuestión sin oír previamente a la Comisión Topográfica, hasta tanto que la Honorable Sala de representantes separe del conocimiento de los Tribunales toda cuestión de hecho en la parte facultativa sobre mensura de terreno, a cuyo efecto se pasará el correspondiente proyecto de ley.
12. Los Agrimensores, además de la parte facultativa, quedan también autorizados para las funciones accesorias de citación de linderos notificaciones y nombramientos que anteriormente ejercían los jueces de mensuras.
13. Todo avenimiento que contribuya á cortar y evitar diferencias, se hará ante el Agrimensor y el Juez territorial del Partido.
14. El Agrimensor deberá levantar un plano Topográfico de cada mensura, indicando en el las poblaciones, árboles, arroyos, lagunas y cañadas que observe en el curso de sus operaciones, como igualmente todo lo que encuentre notable, tanto en pastos como en aguas, siendo de su precisa obligación el marcar los vértices de los ángulos de la figura por medio de visuales a puntos conocidos ó de cualquiera otra manera determinada, haciendo que en su presencia se fijen en los ángulos mojones visibles y duraderos.
15. Todo Agrimensor que haga la mensura de un terreno, pasará á la Comisión un duplicado de las operaciones y un plano topográfico, uno y otro bajo su firma.
16. El Agrimensor que falte ha lo que se previene en los dos artículos anteriores, será suspenso por un año en su ejercicio, pero el que por ignorancia o mala fe incurriese en los errores que prescribe el artículo 9, será juzgado por la Comisión en la parte facultativa, pasando el resultado al Tribunal de Justicia para lo demás que corresponde.
17. Se pasará a la Honorable Junta de Representantes un proyecto de ley imponiendo penas a los que quiten mojones ajenos o remuevan los propios sin la competente autoridad.

18. La Comisión dispondrá que se lleve por los oficiales auxiliares dos registros, uno escrito y otro jeométrico de las diferentes mensuras que se practiquen en la Provincia, siendo de especial cuidado el comparar por medio de la reunión de planos la correspondencia de unos con otros y promover el adelantamiento de la topografía del país.

19. La Comisión ordenará que se forme por los oficiales auxiliares de ella, el plano topográfico de todos los pueblos de campaña con arreglo al decreto jeneral de 14 de diciembre de 1821, á cuyo efecto acordará la época en que puedan salir á esta operación y propondrá al Gobierno los auxilios que necesiten al efecto.

20. Será igualmente del deber de la Comisión elevar en tiempo oportuno un proyecto de ley para establecer la designación del terreno necesario para los caminos de la Provincia como también en designar los puntos por donde deban dirigirse, consultando la conveniencia pública.

21. La Comisión queda encargada de proponer cuanto sea conducente al mejor desempeño de los objetos de su ministerio.

22. El Ministro Secretario de Gobierno queda encargado de la ejecución de éste decreto; que se transcribirá a quienes corresponde é insertará en el Registro Oficial.

HERAS
Manuel José García

Ley Nº 1276**Registro de propiedades, embargos e inhabilidades**

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

Artículos 1.º - Créase en cada uno de los departamentos judiciales de la Provincia, una oficina de registros de propiedades, embargos e inhabilidades a cargo de un abogado o escribano que nombrará el Poder Ejecutivo.

Art. 2.º.- En estas oficinas se tomará razón.

1.º De los títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derecho reales impuestos sobre los mismos.

2.º De los títulos en que se construyan, reconozcan, modifiquen o extinguen derechos de hipotecas, usufructo, uso, habitación, enfiteusis, censos, servidumbres, u otros cualesquiera derechos reales.

3.º De los actos de contratos; en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aun cuando sea con la obligación por parte del adjudicatario, de transmitirlos a otro o invertir su importe en objetos determinados.

4.º De las sentencias ejecutadas que por herencia, prescripción u otra causa, reconocieren adquirido el dominio a cualquier otro derecho real sobre inmuebles.

5.º De los contratos de arrendamiento de bienes raíces pro tiempo determinado.

6.º De las ejecutorias que dispongan el embargo de bienes inmuebles o que inhabiliten a una persona de la libre disposición de los mismos.

Art. 3.º - Las inscripciones ordenadas en el artículo anterior, sólo serán obligatorias para los títulos, actos o contratos para los con posterioridad, al establecimiento de las oficinas, creadas por esta ley.

ART. 4.º - Para que puedan ser inscriptos los actos o contratos expresados en el artículo anterior o documento auténtico.

ART. 5º - La inscripción empezará por la fecha de este acto: expresará, la naturaleza y fecha del título o ejecutorio, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación precisa del inmueble a que se refiere con indicación de sus linderos y situación, según todo ello aparezca en el título. Expresará además la oficina o archivo en que existe el título original y el nombre y residencia del tribunal que haya expedido la ejecutoria en su caso, y terminará por la firma del encargado del registro.

Si el título fuese un documento privado que constate un contrato de locación, se exhibirá copia de él, la que deberá ser reconocida por los otorgantes ante el encargado del registro quien la agregará al protocolo con la firma original de las partes.

ART. 6.º - LA toma de razón, deberá hacerse en el registro del departamento donde estén ubicados los bienes a que se refiere el acto o contrato que debe inscribirse. Si un inmueble estuviese situado al mismo tiempo en dos o más departamentos judiciales, la inscripción se hará en cada uno de los registros respectivos.

ART. 7º - Los embargos o inhabilidades indeterminados y los generales, deberá anotarse en los cuatro registros o en los que la parte solicitase.

ART. 8º - Sin perjuicio de lo dispuesto en el código civil respecto de las hipotecas y los actos o contratos a que se refiere la presente ley, sólo tendrá efecto contra terceros, desde la fecha de su inscripción en el registro correspondiente.

ART. 9º - ningún escribano podrá extender, aunque las partes consistieren en lo contrario, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales, adquiridos con posterioridad al establecimiento de las oficinas creadas por esta ley, sin tener a la vista el certificado del encargado del registro respectivo en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales.

ART. 10º - Los encargados de los registros de propiedades de la campaña pasarán mensualmente al encargado de la oficina de la capital un índice prolijo y exacto de las inscripciones que haya hecho durante el mes, a objeto de que se forme en la oficina de la capital el índice general.

ART. 11º - Las oficinas creadas por esta ley estarán bajo la vigilancia inmediata del juez de subalternos del departamento respectivo, en la misma forma que las escribanías de registro.

ART. 12º - El Poder Ejecutivo propondrá oportunamente a la Legislatura la dotación de empleados que considere necesarios para el servicio de esas oficinas, y el presupuesto de sueldos y gastos de instalación, así como el arancel para el cobro de derechos correspondientes, indicando la forma en que han de prescribirse.

ART. 13 - El Poder Ejecutivo mandará sacar copia legalizada de las hipotecas, embargos e inhabilidades que actualmente reconozcan los bienes raíces ubicados en cada uno de los departamentos del centro, sud y norte de la Provincia, a fin de que las oficinas que deben establecerse en dichos departamentos, queden habilitadas para expedir certificados sin ocurrir a la del departamento de la capital.

ART. 14º - El Poder Ejecutivo dictará el reglamento necesario para la ejecución de esta ley.

ART. 15º - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado, en la sala de sesiones de la Legislatura de la Provincia, a veintiuno de mayo de mil ochocientos setena y nueve.

JOSÉ M. MORENO
Carlos A. D' Amico

ENRIQUE B. MORENO
Juan M. Jordán

Buenos Aires, junio 6 de 1879

Cúmplase, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

CARLOS TEJEDOR.
SANTIAGO ALCORTA

TITULO XVIII

Del Registro de inscripciones *

* En los títulos respectivos hemos proyectado los casos en que han de registrarse los actos jurídicos y los hechos que producen efectos para fundar, modificar o extinguir derechos, así como para ejercitarlos. Y esto, no solamente en cuanto a los derechos reales o de herencia, sino también en lo que se refiere a la constitución de personas jurídicas, de simples asociaciones, o de sociedades comunes civiles. También hemos dispuesto la inscripción de las limitaciones en lo que se refiere a la capacidad civil, a la situación de la esposa en el matrimonio, y a la posibilidad de establecer ciertas cláusulas en la compra-venta, en las donaciones, en el mandato. En una palabra, el Registro se ha extendido al campo entero del derecho privado.

Esto causa cierto inconveniente para designar con un nombre exacto al Registro. No lo es de la propiedad porque además de extenderlo a todos los derechos reales, comprende una gran cantidad de derechos personales y de aplicaciones a las personas mismas, como en la de la constitución de las legales, jurídicas, o no, a la capacidad etc.

En todas partes se ha aceptado la incorrección. En Alemania, en Francia, en Suiza, en Austria, en Holanda, se ha tropezado con la dificultad: o se ha llamado al Registro como de inmuebles (Registre foncier, Grundbuch) o Registro público simplemente, aunque hay otros, como el llamado Registro civil que están en el mismo caso.

Entre nosotros ha prevalecido en la ley nacional y las de provincias, la denominación Registro de la propiedad tan deficiente como cualquier otro. No tiene importancia la designación nominal. Párecenos más ajustada, la de Registro de inscripciones.

Pero sí la tiene su ordenamiento. No es lo mismo el Registro de inmuebles, que el de ganados, o de máquinas, o el de embargos, o de privaciones de la gestión civil, por causa de representaciones necesarias, por concurso, matrimonio, insania, etc. No están sometidos a las mismas reglas, ni a sus efectos. Hay que constituir las distintas categorías bajo reglamentos diversos.

El Código Civil ha prescindido del Registro como medio de constitución y condición de eficacia de los derechos.

3470. Artículo 958, Código citado de Procedimientos; artículo 15, Constitución Nacional.

gia de los inmuebles, consignando en él todas las mutaciones que pueda sufrir el dominio.

A esto responde la creacion de los registros de propiedad y solo con ellos podemos garantírnos en lo posible contra el extravío de los títulos, contra las enagenaciones ó gravámenes simulados en daño de terceros, contra la ocultacion misma de bienes y contra los demas males que puedan resultar de esta falta de publicidad bastante de los títulos de propiedad.

La Comision se ha preocupado de la ausencia de toda disposicion del Código Civil sobre registros de propiedad; y se ha preocupado, especialmente, de una estensa y luminosa nota del codificador argentino, consignada al final del título *De las hipotecas*, y en la cual el codificador combate la planteacion, inmediata, á lo ménos, de los registros de propiedad.

Pero la Comision ha creido que no debia detenerse ante esta circunstancia.

En esa misma nota á que me he referido, el codificador reconoce la conveniencia y aun la necesidad de la creacion de registros en que, como he dicho antes, se dé bases sólidas á la propiedad territorial, y se lleve la genealogía de los inmuebles, consignando las mutaciones que al dominio se hagan. El codificador, solo se ha detenido en las trabas que pueden resultar de una reglamentacion deficiente; pero él mismo ha reconocido al final de esa nota, que cuando el valor de la propiedad aumenta, y con el aumento del valor de la propiedad se regularizan los títulos, entonces será conveniente y útil la planteacion de este registro.

Creo que podemos decir que Buenos Aires se halla ya en el caso previsto por el codificador argentino, y que debe necesariamente adoptar estos registros.

Las palabras á que he aludido y que me permito leer, son las siguientes:

« El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los

títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos adoptar la creacion de los registros públicos. Hoy en las diversas Provincias de la República seria difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la division continua de los bienes raices que causan las leyes de la sucesion, sin sujetar la propiedad á gravámenes que no corresponden á su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripcion ó trascripcion de los títulos de propiedad. »

Como se vé, pues, por la conclusion de esta nota, si el codificador argentino no ha establecido el registro de la propiedad, ha sido teniendo en cuenta que era una ley para toda la República, y que habia en la República numerosas Provincias en que la propiedad territorial tenia un valor ínfimo, y que no valian todavia la pena de crear estos registros que pueden ser otras tantas trabas ú otras tantas cargas sobre la propiedad, cuyo valor no las compensaria suficientemente.

Eso, vuelvo á decir, no sucede en la Provincia de Buenos Aires; aquí ha llegado el caso de establecer estos registros.

Una vez resuelto esto por la Comision y resuelto el despacho de este proyecto, la Comision se apercibió, desde luego, que no podia aceptar el proyecto de la Cámara de Diputados tal cual habia venido.

Ese proyecto indudablemente muy deficiente; es, mas bien dicho, un proyecto de ley preparatorio de la ley sobre registros de propiedad. Asi nos lo muestra la deficiencia de sus disposiciones, la carencia completa de mandatos respecto al registro en sí mismo, y sobre todo, el artículo 5º, en que se establece que el Poder Ejecutivo dicte reglamentos que sujetará á la aprobacion de la Legislatura.

Por ese artículo se vé que el proyecto de la Cámara de Diputados, no hace sino preparar la ley de registro de la propiedad,

Y, lo que es más grave, alteró de manera fundamental las bases orgánicas del derecho español entonces vigente que le daban reglas muy superiores a las que les substituía. Con las modificaciones ligeras que exigían se hubiera obtenido un sistema superior y orgánico, que el de Chile había ya establecido.

La propiedad que por el derecho español exigía para su constitución y transmisión por contratos, título seguido de tradición, cuando el acto jurídico se había celebrado por escritura pública, fuese contrato gratuito, o no, quedaba definitivamente adquirida por el otorgamiento de la escritura. Las leyes 8, tit. 30, Partida 3a., y 17 y 44 de las de Toro, eran categóricas: la escritura significaba tradición efectiva.

Repetían las opiniones que los glosadores habían manifestado y que toda Europa había adoptado. De ellas resultó la interpretación germánica generadora del perfecto sistema que las leyes de Austria, Prusia, Baviera, Sajonia, etc., han desarrollado, y perfeccionado, creando el Régimen contemporáneo de la publicidad. Y de ellas también resultó la doctrina francesa anterior al C. Civil. La propiedad se transmite por contrato.

¿Constituía una doctrina condenable? Si hemos de creer a ciertas notas de nuestro Código, sí. La verdad es, entretanto, que el derecho universal había establecido que la voluntad del dueño transmitía sus derechos sobre las cosas cuando esa voluntad estaba consignada en instrumentos públicos, con intervención de oficiales del Estado, y en que no hubiere, por consiguiente, duda de la voluntad efectiva y libre del enagenante. La cláusula de constituto posesorio y la de precario era la regla universal de Europa. Era la de las leyes 8, tit. 30, Partida 3a., y 17 y 44 de Toro. Era el derecho contumier de Francia: Pothier, I, pág. 37, N° 103, III, Vente, N° 313, y IX, pág. 172. Era el nuestro hasta el Código. No hay una escritura de venta anterior a él que no consigne que la tradición queda hecha por ella.

Hemos citado la ley de Partida y las de Toro. No hablan, sin embargo, sino de donaciones. Pero los glosadores y los juristas ya habían sacado la consecuencia. Si las leyes declaraban que el otorgamiento de la escritura pública constituía tradición de la cosa donada y el dominio quedaba adquirido con ella, bastaba esa declaración legal para toda hipótesis porque lo declarado era que la tradición quedaba hecha: no se refería a una condición especial y privativa de la enajenación gratuita. La conclusión inevitable era que la tradición se hacía por escritura pública de enajenación, fuese donación, fuese venta o constitución de usufructo. Y esa no fué conclusión de los juristas españoles únicamente. La hemos visto ya en Pothier. Era la conclusión de toda Europa. Se constituyó la cláusula como obligatoria de las escrituras. Es, lo repetimos, el punto de partida de todos los sistemas de publicidad. No se inscriben las tradiciones o los hechos de posesión. Se inscriben los contratos hechos en escritura pública. (1).

No tiene esta nota por objeto demostrar que la propiedad de los inmuebles a de quedar transmitida por la escritura pública misma, puesto que en el Libro III hemos proyectado lo contrario.

(1). Véase Goyena, artículo 1385 y su nota. Llamas y Molina, sobre la ley 17 de Toro, tomo I, y sobre la 44, tomo II, y Pacheco sobre la ley 17, N° 33. Febrero (de Goyena) II, N° 3337 sobre las cláusulas que el escribano debe poner en toda escritura de enajenación, y Tapia, II, N° 52. Navarro Armandi, Código civil de España, III, pág. 341. Código de Chile, art. 697, N° 1, y la nota de Bello sobre él. Código español, artículo 1462, de acuerdo, dice un anotador de la Revista de la legislación y jurisprudencia, con la ley 8, título 30, Partida 3ª Landrecht Prusiano, art. 58, tit. 7, Libro I, y sobre el Dernburg, Preussischen

Sólo dejamos en esta exposición histórica, constancia de dos cosas: la primera es que hasta la entrada en vigencia del Código, la escritura de venta, de sociedad, de donación, de inmuebles, transmite por sí el dominio, salva reserva contraria. Y la segunda es, que se tenía en la mano el medio perfecto para constituir un excelente sistema de seguridad de los derechos reales, por el medio que el derecho antiguo francés había adoptado para la donación y se extendió a todos los actos, esto es la inscripción, y que el derecho austriaco, el prusiano, el español por su ley hipotecaria, el Código de Chile, el holandés, el Brasil por su ley hipotecaria de 1864 inspirada por la francesa de 1855 y las discusiones que la precedieron, conservaron: la tradición se efectúa en los inmuebles por la inscripción del título.

Todas esas leyes existían en el momento en que el Código se redactaba. Ninguna había creído deber volver atrás, a la tradición material como medio exclusivo de transmisión. Al contrario. Freitas de quien se ha tomado, línea por línea, la nota del artículo 577 decía al terminarla — lo que ha sido suprimido en aquella: "Nuestro derecho no lucha con tales incoherencias y otros obstáculos del derecho francés que puedan ahora impedir la armonía del proyectado Código civil. Reina el sano principio de la tradición a que están igualmente sujetas las transmisiones de la propiedad de inmuebles; los derechos personales y los derechos reales no se confunden y no habrá innovación radical, si la tradición de los inmuebles se hiciera de modo uniforme, solemne y bien notorio, cual es el de la inscripción o transcripción en los registros públicos". En la nota 367 agregaba que "en relación a los inmuebles, puede decirse que la tradición, entre nosotros está reducida a la cláusula de constituto, que casi siempre es insertada en las escrituras". Consolidacao, 3a. edición, pág. CXCVIII, Introducción.

La transcripción de la nota al artículo 577, no expresa, pues, el pensamiento de Freitas que entendía deberse efectuar la tradición por efecto de la inscripción y este solo hecho es la mejor refutación de la crítica que la nota incompleta contiene sobre la doctrina de la tradición. No debe ser material, decía Freitas. Se efectúa por la inscripción.

Esa doctrina era la de Bello en la nota del artículo 697 C. de Chile. Era la de la Ley 5, tit. 30, Partida 3a.: la tradición se hace por el contrato mismo bajo la condición de su inscripción.

Y no solamente dió este paso atrás el Código civil. Lo dió también en materia de transmisión hereditaria.

Substituyó la declaración de herederos prescripta por las leyes de Indias por la saisine del derecho francés. La saisine por imperio de la ley, sin verificación ninguna en cuanto a ascendientes y descendientes legítimos, esto es clandestina, misteriosa, no constante de acto o instrumento que la declare. Cien años después de la muerte de una persona, no puede saberse quienes fueron los herederos de un propietario. El hecho de la transmisión se desvanece en la noche del tiempo. uno de los miembros de la Comisión francesa de Catastro, decía que

Privatrecht, I, pág. 341. La propiedad de inmuebles se transmite por la inscripción del acto en el Registro, § 431, C. Austria; y su tradición por la transcripción del instrumento en el Registro público: C. holandés, art. 671. Sobre las consecuencias de la falta de pago del precio, Ley 46, tit. 28, Partida 3a y sobre adquisición por la sociedad por efecto del contrato, la ley 47 siguiente.

Véase, además, sobre la tradición por efecto de la escritura, Freitas, Consolidacao, 3a edición, Introducción, pág. 198, nota 367.

Véase sobre toda esta materia Besson, Les livres fonciers, pág. 71, sobre la extensión o toda clase de actos de enajenación de la inscripción o insinuación antes reservada a las donaciones. Colin et Capitant, I, págs. 936/7.

en su comarca, de cada cincuenta herederos había cuarenta en que los poseedores no tenían título. Y ese es el formidable obstáculo con que tropieza el establecimiento en Francia de un buen sistema de publicidad. El 80 % de los propietarios no pueden justificar su derecho. Y la causa es la saisine. Todos heredan sin formalidades, ni intervenciones de la autoridad. ¿Para qué ocurrir a notarios y tribunales, si la ley inviste, en silencio, de los bienes heredados? ¿Para pagar honorarios e impuestos que por todos lados asaltan al campesino heredero? ¿No tiene, acaso, en su poder el bien de su padre? ¿No están, acaso conformes sus hermanos y madre, en que cultive el bien común?

Y así pasan los años y el siglo perdiéndose el rastro de las transmisiones, las muertes, la subdivisión de las ramas. El 80 % de los inmuebles de Francia son, por esa causa, poseídos sin título.

Es ese el sistema que el Código adoptaba en substitución del de la declaratoria judicial de herencia, esto es por la creación de un título instrumental previa verificación de los derechos declarados.

¿Y todo esto por qué? Con la inscripción de contratos y declaratorias de herederos, quedaba corregido cualquier inconveniente derivado del derecho vigente de las leyes españolas.

Porque, nos dice la nota final al Título de la hipoteca, en nuestro país el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, y la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario.... Puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y constituir el catastro de las propiedades y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.

No era eso precisamente exacto. El hecho solo de crear registros de hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad. Había hombres capaces de regirlos puesto que se creaban. Y el examen de las escrituras hipotecarias no era más difícil que el de las otras. No era mejor el estado del Brasil y el de Chile en esos momentos y sin embargo constituyeron los Registros de propiedad para la inscripción de toda clase de títulos.

En todo caso, no era ese el motivo para dificultar la tarea del porvenir substituyendo la tradición efectuada por la escritura pública por la de hecho, que no deja constancias instrumentales, oculta, disimulada en la soledad de los campos, hecha sin caracterizarla frente a los acreedores a quienes se quiera defraudar, pues tanto hay tradición aparente a favor de los precarios, como de los adquirentes efectivos.

Y tampoco era motivo para abandonar el sistema de la declaratoria judicial por el de la posesión hereditaria ex lege, que complica con dificultades insolubles las transmisiones hereditarias, por poco tiempo que transeorra después de la muerte.

Ninguna de las dos modificaciones consultaba la situación de los terceros. ¿Quién sabe en las ciudades si años atrás, se hicieron tradiciones y a quién? ¿Quién sabe quiénes eran los acendientes y descendientes de un dueño muerto? Eso sólo se sabe en las aldeas y por corto tiempo.

Lo único que podrían saber es lo que del examen de los títulos resultase en cuanto a derechos en el bien, y eso el Código se encargó de impedirlo porque en largas notas se pretendió explicar que los títulos no prueban el dominio. Es la tradición de hecho la que lo transmite. Y tampoco las calificaciones hereditarias, las hijuelas que po-

drían presentarse, nada prueban porque la herencia no se inviste por ellas, sino por la posesión legal a los herederos conocidos y desconocidos.

En el momento en que el Código se redactaba la República estaba en pleno período de colonización del suelo. Más de la mitad del territorio de la Nación era propiedad del Estado, el dueño por excelencia de la tierra no enagenada por él. Si se hubiera adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él, ¡qué paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada y para la formación de ese catastro que la nota considera imposible! ¿Qué había que investigar para saber que un título emanado del Estado nacional o provincial era un título fundado en la roca? ¿Qué duda podía existir de que estaba a cubierto de reivindicaciones?

Si algo prueba la nota es imprevisión y falta de fe en el progreso de la República. Media provincia de cada una de las existentes y la totalidad de los Territorios, eran fiscales, y en ellos se han fundado no solamente ciudades y pueblos nuevos, sino también colonias y propiedades agrícolas que constituyen hoy, por el error cometido, una dificultad artificial que debió ser evitada. Constituye el mayor obstáculo para resolver el problema actual de la seguridad de los derechos reales. La solución no está ciertamente en la transmisión del dominio por medio de la entrega material de las cosas. Está en la transmisión por título instrumental. Hay que volver atrás, para progresar. Hay que deshacer la obra del Código, y volver a la ley de Partidas, a las de Toro, al derecho viejo de toda Europa, tomándolos como punto de arranque: el registro del título implica constitución de los derechos reales que engendra la convención.

Y en cuanto a la transmisión por causa de muerte ésta la efectúa por sí misma, pero respecto de terceros no produce efectos sino la declaración judicial de herederos inscrita en el Registro.

Es lo que hemos proyectado en los libros anteriores del Código

La Nación, en 1886 estableció por la ley orgánica de los tribunales de la Capital un registro en que debían inscribirse todos los títulos translativos de derechos reales sobre inmuebles y los declarativos y modificativos de esos derechos. Ese registro sólo se refería a la capital sin precisar si en ella debían estar situados los inmuebles. Más adelante se aplicó a los Territorios sin ley que lo dispusiera, y por un simple decreto.

Era una ley local. Se limitaba a un punto del territorio.

Sin embargo de ello, y contra lo dispuesto por el Código civil, establecía que "sólo tendrán efecto contra terceros los actos o contratos a que se refiere la presente ley desde la fecha de su inscripción". Ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo solicitasen, escritura de transferencia o modificación de derechos reales sin tener a la vista certificado del Registro en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales.

La preferencia en los derechos inscriptos se determinará por el orden de las inscripciones de los títulos. Arts. 237, 240, 246, etc.

Según esto, el dominio, el usufructo, las servidumbres, se adquieren en la República, de muy diversas maneras: según el Código civil, y según la ley de la capital. Por el primero, se constituye por contrato seguido de la tradición efectiva, real, de la cosa: llenados esos dos requisitos el dominio y sus desmembraciones quedan constituidos. Pueden ejercerse, y gozar de ellos el titular. Los tribunales deberán protegerlos contra las invasiones de terceros.

ley, el término será de treinta días, contados desde el de la muerte del autor de la sucesión, aumentándose un día más por cada siete leguas en el caso previsto en la segunda parte del artículo 5°.

Art. 8° Los actos ó contratos á que se refiere la presente ley tendrán efecto en contra de terceros desde sus respectivas fechas, cuando han sido registrados, dentro de los plazos establecidos, y en caso contrario, desde la fecha de la inscripción.

Art. 9° Las oficinas creadas por esta ley serán regenteadas por abogados ó escribanos, nombrados por el Poder Ejecutivo; y los que gozarán, ó bien de un sueldo fijado en la ley de presupuesto, ó bien de emolumentos análogos á los que el arancel asigna al Encargado del Registro de Hipotecas.

Art. 10. El Poder Ejecutivo dictará á la brevedad posible los reglamentos necesarios para la ejecución de esa ley, y pondrá en conocimiento de la Legislatura dichos reglamentos, así como el uso que haga de la autorización que por esta misma ley se le confiere.

Art. 11. Comuníquese, etc.

Obarrío—Ruiz de los Llanos — Lagos.

PROYECTO SANCIONADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Art. 1° Autorízase al Poder Ejecutivo para establecer en los diferentes Departamentos Judiciales de la Provincia los registros de la propiedad y las inhibiciones.

Art. 2° En estos registros deberán inscribirse todos los actos de cualquiera especie, que constituyan adquisición, modificación, suspensión, extinción ó trasmisión de derechos sobre bienes inmuebles ó de derechos reales.

Art. 3° Quedan excluidos de la disposi-

ción del artículo anterior los actos que por disposiciones vijentes deben registrarse en las Oficinas de Hipotecas.

Art. 4° Los empleados de las Oficinas creadas por esta ley gozarán del sueldo que les asigne el Presupuesto.

Art. 5° El Poder Ejecutivo pondrá en conocimiento de la Legislatura el uso que haga de esta autorización sometiendo á su aprobación los reglamentos que para el efecto dicte.

Art. 6° Comuníquese al Poder Ejecutivo.

— *Sr. Ruiz de los Llanos*—Pido la palabra.

La Comisión de Legislación me ha encargado manifestar á la Cámara las razones de su despacho; y voy á hacerlo brevemente.

Este proyecto de ley ha sido objeto de largos y detenidos estudios por parte de la Comisión, y ella, comprendiendo desde luego la necesidad, la utilidad, cuando menos, de un registro de la propiedad, ha vacilado mucho antes de despachar el proyecto, á causa de los inconvenientes que su reglamentación podía ofrecer en la práctica.

La necesidad del Registro, en sí misma es evidente, y es sentida en la Provincia de Buenos Aires, desde mucho tiempo atrás.

Así lo prueban los numerosos proyectos presentados sobre la creación de este registro, existente en la cartera de la Comisión de Legislación; lo prueba igualmente el proyecto sancionado por la Cámara de Diputados, y el pedido diré así, que se hace por todas partes para la creación de estos registros.

Se comprende fácilmente la necesidad que hay de asentar la propiedad raíz sobre bases estables, de dar á la propiedad raíz la verdadera publicidad que debe tener, y que no existe bastantemente á lo menos por la sola circunstancia de exigirse que la trasmisión de los derechos reales se haga por escritura pública.

Es necesario un registro, que centralice lo mas posible, en que se lleve la genealo-

BIBLIOGRAFÍA

- Código Civil Argentino
- Ley 695 de la Provincia de Buenos Aires (agregada como ANEXO I del presente)
- Repositorio Histórico “José María Prado” de la Dirección de Geodesia del MOSP de la Provincia de Bs.As.
- Decreto de creación de la Comisión Topográfica de Buenos Aires (agregado como ANEXO II).
- Scotti Edgardo A., “Aportes al derecho registral argentino” (Edición AL FIDE – Noviembre 2002)
- Bibiloni Juan Antonio, “Proyecto de reforma del Código Civil” – Título XVIII (agregado como ANEXO V)
- Ley 1276 de creación del Registro de propiedades, embargos e inhibiciones de la provincia de Buenos Aires (agregado como ANEXO III).
- Villaro Felipe, “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” – 2º Edición actualizada – Septiembre 1999
- Ley 17711 – Reforma del Código Civil
- Oddone Héctor B., “Apuntes de Agrimensura legal, Universidad Nacional de Córdoba. Derechos Reales.
- Sarubo, Oscar, “La publicidad y su relación con algunos principios catastrales”. Consejo Profesional de Agrimensura, Colección Biblioteca del Agrimensor – Septiembre de 1997.
- Ley 17801 del Registro de la Propiedad.
- Leyes 10707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y Ley 26209 de Catastro de la Nación.
- Disposición 2010/94 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.