

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

José Escalada Chancelles, viudo y reincidente. Los padres le donan a la hija y previo a la celebración de la boda 2. 000 pesos corrientes y el novio a su futura esposa 5. 000 pesos corrientes, dinero que administrará su esposo y ella renuncia a los gananciales pues él ya la ha beneficiado con los 5. 000 pesos corrientes, lo cual es aceptado por Thomasa Francisca y sus padres, quienes aclaran que no reclamarán nada, aunque Antonio José llegue a tener en el futuro negocios de consideración y bienes cuantiosos, es decir, que la renuncia a los bienes gananciales es de los padres y la futura esposa. También se dice en la escritura de capitulaciones matrimoniales que lo que Antonio José Escalada le dona a su futura esposa queda exento de los fracasos de su giro o negocios obligándose el susodicho Antonio José a no disipar, gravar o hipotecar las mencionadas dotes, las que gozaban de privilegio dotal.

Más allá del interés que la escritura transcrita provoca, la reflexión que surge es: ¡Cuánta agua ha corrido bajo el puente! ¡Qué diferencia entre una joven de 20 años en los finales del siglo XVIII y una joven de la misma edad en los albores del siglo XXI! Sin embargo, creemos que actualmente, en que se intenta reivindicar los contratos de capitulaciones matrimoniales, el transcrito resulta de particular interés.

OPINIONES

AFINCAMIENTO POBLACIONAL . . . (*) (268)

RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI

El Senado de la Nación ha convertido en ley el proyecto del diputado Pierri, destinado a regularizar la falta de titulación que padecen muchos ocupantes de sus viviendas.

El propósito es loable y terminará con muchas anomalías, pero también originará conflictos que hubieran podido evitarse.

Los asentamientos poblacionales han sido un problema histórico en muchos países que han tenido que recurrir a soluciones "remediales", como la del diputado Pierri, las que se basan generalmente en un control de la posesión, como la figura jurídica de la outika que se aplicó en Túnez con intervenciones de los beydales, que eran una especie de notarios.

El saneamiento y hasta la creación de los "títulos" se produce con sistemas supletorios, como el de los "títulos colorados" de Nicaragua o la creación de registros inmobiliarios paralelos, como los que funcionan en el Perú para los llamados "pueblos jóvenes".

Los títulos colorados se llaman así en Nicaragua, por cuanto tienen su origen en actos de remate provocados artificialmente, los que nos recuerdan a los juicios simulados de la antigüedad, en que el accipiens reivindicaba al tradens y éste se allanaba al seudojuicio que operaba la transferencia dominial. Intervénía el iudice chartularii, en quien algunos ven el ancestro del escribano y la separación de la fe notarial de la fe pública judicial.

Como en derecho también es mejor prevenir que curar, queremos analizar las causas que dieron lugar a las situaciones irregulares que ahora se quieren subsanar.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Uno de esos factores negativos ha sido en nuestro país - y so color de modicidad - el afán de buscar un sucedáneo de la escritura pública (a la que se la posterga, pero no se la reemplaza) por la inscripción de los boletos de compraventa inmobiliaria, para la venta de lotes en mensualidades.

Primero fue la ley bonaerense 4564, inspiradora de la ley nacional 14005, que a su vez dio origen a varios ordenamientos locales similares.

Pese a que el sistema fracasó, se intentó extenderlo a la prehorizontalidad con la ley 19724, que cayó en desuetudo hasta que la jurisprudencia le dio un nuevo hálito de vida, al severizar la solidaridad entre "todos los intervinientes" (art. 16, ley cit.).

Pese a sus imperfecciones, en la ley 14005 hay cosa "tradible" (bien material: "cosa", en el sentido del art. 2311, Cód. Civil), mientras que en la prehorizontalidad se trata de un bien inmaterial (cosa futura), por lo que se necesita otro tipo de soluciones, como la que proponemos en Tutela del consorcista en la propiedad horizontal (Ed. Consejo Federal del Notariado Argentino, 1960).

Cuanto antes se produzca la conversión de los derechos personales en derechos reales, será mejor para la seguridad jurídica, y eso se consigue con la escritura pública y el Registro inscriptor declarativo, tal como funcionan en nuestro país, que puede enorgullecerse de contar con un elevado porcentaje de títulos inscritos (el mayor del mundo) y con un sistema registral moderno que ya se toma de modelo en otros países que hemos recorrido en América y Europa.

Debemos evitar - y combatir - el intento de prescindir (o postergar) la escritura pública, o reemplazarla por instrumentos carenciados, tal como lo preconizan las agencias aseguradoras que pretenden, con el title insurance, reemplazar la reivindicación, propia de los derechos reales, por la evicción que caracteriza a los derechos personales.

La ley 14005 congestionó mucho la mecánica registral, debido principalmente a dos circunstancias impositivas, afortunadamente ya superadas: una era el gravamen adicional inmobiliario que los vendedores soslayaban con la inscripción de los boletos de compraventa y la otra era que los compradores se resistían a pagar el impuesto que afectaba a las hipotecas por saldo de precio, por lo que diferían la escrituración hasta pagar todo el precio.

Al desaparecer estos impuestos, el impacto de las leyes 4564 y 14005 se redujo considerablemente. Nosotros, cuando dirigimos el Registro inmobiliario bonaerense (1969/ 71), quisimos aplicar la prescripción o la caducidad, pero tropezamos con el problema de que la prescripción decenal se interrumpía con los pagos periódicos, o con la posesión, que duplicaba el plazo. En cuanto a la caducidad, no era aplicable según una de las interpretaciones que se daba al art. 37 de la ley 17801, en cuanto a que los cinco años corren "salvo disposición en contrario de las leyes", lo que algunos confunden con el "silencio" de las leyes.

Lo cierto es que leyes como la 14005 conspiran contra la correcta titulación y contribuyó a crear la situación que ahora se quiere subsanar y que no debe repetirse en un país tan proclive al "intrusismo", como lo señala muy

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bien un editorial del diario La Nación del 18 de setiembre de 1994.

Confiamos en que la reglamentación de la ley Pierri sea lo suficientemente prolija para combatir los abusos.

Que no sea demagógica ni conspire contra el derecho de propiedad de raigambre constitucional.

El objetivo principal de la ley del diputado Pierri ha sido la provincia de Buenos Aires, cuya Constitución nada decía con respecto a la función social de la propiedad, como no sea alguna referencia a la inviolabilidad del domicilio. En su nueva versión, sancionada el 13 de setiembre de 1994, le destina el art. 7°, que dice: "La provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos. Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía consagrada en esta norma", lo que concuerda con la defensa del bien de familia. . . y el acceso a una vivienda digna previstos en el art. 14 bis de la Constitución Nacional.

Hacemos votos por que la "ley especial" reglamentaria prevista en la Constitución de la provincia de Buenos Aires combata el minifundio, evite la conotariación de las Escribanías de Gobierno y tenga presente "que todo acto o negocio inscribible, es recesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho", tal como se postuló en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Carta de Buenos Aires, 1972).

La ley 24374, que referenciamos, se publicó en Boletín Oficial 27984 del 27 de setiembre de 1994, en el que también aparece el decreto 1681 del 22/9/94 que la reglamenta. El Poder Ejecutivo vetó el art. 7° de la ley porque daba a los bienes del Estado un tratamiento diferente del que rige en leyes especiales, con lo que se logró una uniformidad preceptiva.

La autoridad de aplicación para Capital Federal será la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y en las provincias la que cada una de éstas establezca en su respectiva jurisdicción.

Para una mejor operatividad de la ley, sugerimos que la "autoridad de aplicación" en cada provincia pueda ser su respectivo Colegio de Escribanos, por cuanto además de las Escribanías de Gobierno podrán intervenir "las que se habilitasen por las jurisdicciones respectivas" (art. 6°, inc. c, ley 24374).

De esta manera se dará curso, a precio de fomento, a las escrituras de loteo que se hallan en trámite (art. 9°, ley cit.).

CONSULTAS

JURÍDICONOTARIALES

I. EX OBRAS SANITARIAS. Certificados de deuda. Inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal sujetos a facturación global