

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

TEMA 1/73 DESLINDE DE INMUEBLES EN LAS ESCRITURAS SOBRE

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DERECHOS REALES

- 1) ¿Es necesario deslindar los inmuebles en las escrituras que versan sobre derechos reales?
- 2) ¿Las disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble en cuanto a su funcionamiento interno pueden alterar el Código Civil?

DOCTRINA: 1) En las escrituras públicas que versen sobre constitución de derechos reales sobre inmuebles o de transmisión de dominio de los mismos, es necesario que conste la descripción de los bienes, incluyendo las medidas y linderos tendientes a su individualización, así como en su caso los datos que identifican los planos aprobados. (Del dictamen del consejero Pelosi, con adhesión del consejero Bollini).

1) En dichas escrituras es facultad privativa del notario la determinación del inmueble, en cuanto ella concuerde con los antecedentes del título o, en su caso, del plano de mensura y/o de afectación a regímenes especiales, y contengan, además, las otras características que dispongan las leyes, de manera que ese solo documento sea el elemento jurídicamente válido y suficiente para su completa y segura determinación. (Del dictamen del consejero Falbo con adhesión del consejero Villalba Welsh).

1) En las escrituras que versen sobre derechos reales es legalmente necesario que los inmuebles sean descriptos con la mayor precisión que en cada caso resulte posible. (Del dictamen del consejero Solari, con adhesión del consejero Bollini).

1) Acorde con las leyes locales, la doctrina y las costumbres, es necesario deslindar los inmuebles que versen sobre derechos reales cuando aquéllos no estén sometidos al régimen de propiedad horizontal. En este caso la doctrina posibilita que no se deslinda el terreno. (Del dictamen del consejero Pondé).

1) En todas las escrituras que versen sobre derechos reales debe deslindarse el terreno, incluso en las relativas al dominio horizontal. (Del dictamen del consejero Ferrari Ceretti, con adhesión del consejero Bollini).

2) Es obvio que las disposiciones dictadas por el Registro de la Propiedad no pueden alterar el Código Civil. (Del dictamen del consejero Pelosi con adhesión total).

OPINIÓN DEL CONSEJERO CARLOS A. PELOSI

DOCTRINA: 1) En las escrituras públicas que versen sobre constitución

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de derechos reales sobre inmuebles o de transmisión de dominio de los mismos, es necesario que conste la descripción de los bienes, incluyendo las medidas y linderos tendientes a su individualización, así como en su caso los datos que identifiquen los planes aprobados.

2) Es obvio que las disposiciones dictadas por el Registro de la Propiedad no pueden alterar el Código Civil, por cuanto para modificar o dejar sin efecto las normas que contiene, es menester la sanción de otras de igual o superior rango.

I. Encuadramiento del tema

Estimo que el interrogante planteado obedece a las siguientes decisiones adoptadas por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal:

1) Disposición N° 21, de 28 de marzo de 1967, que reglamenta la minuta de inscripciones, la que es obligatoria desde el 14 de agosto del mismo año, conforme lo estableció la Disposición N° 50 de 1° de agosto de 1967. En el rubro 5 no será necesario consignar las medidas y linderos de los inmuebles matriculados (art. 5° inciso f) (Ver Revista del Notariado, 1967, págs. 390/93 y 1009).

2) La Disposición Técnico - Registral. N° 14, de 11 de enero de 1968, que en el art. 2° estatuye las constancias que resultan suficientes, a los fines registrales, en las escrituras públicas que se presenten para su inscripción y las minutas respectivas, tratándose de constitución de derechos reales, sobre unidades singulares del régimen de la ley 13512. La dicción del inciso g) de dicho artículo es del siguiente tenor: "En consecuencia, a efecto de dar cumplimiento al principio de especialidad o determinación en la individualización de las unidades singulares, no resulta necesario la inclusión de las medidas y linderos del terreno en que se asienta el edificio, toda vez que ello deba constar expresamente en el reglamento de copropiedad y administración". (Adla, tomo XXVIII A. págs. 968/90).

II. Juicio crítico anticipado

Del examen de los textos recordados surgen las siguientes observaciones:

1) Con respecto, en general, a los inmuebles matriculados, la Disposición N° 21/67 se limita a determinar las enunciaciones que debe contener la minuta o extracto y no modifica las expresiones inherentes a la escritura pública.

2) Por lo contrario, la Disposición N° 14/68 avanza sobre competencias

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ajenas y pretende precisar constancias que no se exigirán en las escrituras públicas. La expresión "a los fines registrales" no disimula una constante atribución de facultades "legisferantes" que distorsionan todo el sistema legal inmobiliario.

Bastaría recordar que las leyes quedan sin efecto o son abrogadas por una norma de igual o superior rango, para concluir que el Registro de la Propiedad Inmueble de ninguna manera puede alterar las disposiciones legales que prescriben conductas o procedimientos contrarios.

De este modo queda contestada la segunda parte del cuestionario.

Me parece oportuno señalar aquí que la situación no es equiparable a la enumeración de los bienes comunes, cuya innecesidad en las escrituras traslativas de dominio ha fundamentado Ricardo Alberto Busto en su trabajo titulado "Algunos aspectos de las escrituras traslativas de dominio de pisos o departamentos", que tuvo cabida en Revista del Notariado, año 1958, págs. 719/30.

Y que no tiene vigencia, en mi criterio, la oposición de Negri (citado por Busto en loc. cit.) al sistema de establecer la ubicación, dimensiones y linderos, así como la mención del antecedente inmediato de su adquisición y datos de su anterior inscripción.

III. Necesidad de adoptar un procedimiento instrumental técnico y ajustado a la ley

Respondo categóricamente que no es admisible suprimir en las escrituras la descripción íntegra y completa de los inmuebles, incluso la mención, en su caso, de la característica o expediente de aprobación de planos, por las siguientes razones:

1. Correcta configuración del título

El documento que constituye el título de propiedad de los inmuebles debe contener su descripción, con todos los elementos determinativos, sin necesidad de depender o valerse de otros documentos anteriores que complementen requisitos tan esenciales como son o pueden serlo, en momento determinado, sus dimensiones y linderos.

Ello explica que, a pesar de autorizar el Código Civil la venta sin indicación de área (venta ad corpus, art. 1344, inciso 1º), por lo que el inmueble puede ser individualizado sólo por su ubicación, ya en la vieja ley 1893, no obstante su carácter de local, en el título referente al Registro de la Propiedad disponía que toda inscripción debía contener, bajo pena de nulidad, la naturaleza, situación, medida superficial y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción (art. 230, inciso 2º); y, además, determinaba que: "Las escrituras públicas de actos o contratos que deban inscribirse, expresarán por lo menos todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a los bienes y a los derechos inscriptos"

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(arts. 238, 239).

Podrá comprobarse, al propio tiempo, que la interferencia de las normas registrales en materias que no son de su incumbencia tiene antigua data. Claro está que los preceptos de la ley 1893, a que se ha hecho referencia, se deben al trasplante de los contenidos en la ley hipotecaria española, sin reparar en los distintos regímenes políticos.

Actualmente, la ley nacional registral 17801 en el art. 12 exige que el asiento de matriculación indique la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Análogo requisito prevén los artículos 31 inciso c) y 33 de la ley registral de la Capital Federal 17417.

Los redactores de la ley 17801 no repararon en que, por tratarse de una ley que se incorporaba a la legislación común, debía llevar la disposición contenida en el art. 238 de la ley 1893 y sus similares de las provincias y que al presente figura en el art. 21 de la ley hipotecaria española.

En lo que respecta a las unidades sometidas al régimen de la propiedad horizontal, aunque lo principal es el departamento y lo accesorio el terreno en que se asienta el edificio, la necesidad de que consten las medidas de éste puede apreciarse fácilmente en los casos de destrucción o demolición del edificio y, por consiguiente, el terreno vuelve a adquirir individualidad como bien inmueble.

En síntesis, de no haberse adoptado, casi de modo sacramental, la saludable y eficiente práctica de que en los títulos constaran las medidas de los inmuebles - signo de evolución técnica en la individualización de las heredades y de progreso jurídico -, el mismo Registro de la Propiedad sólo hubiera dispuesto de los datos que le pudiera proporcionar el catastro, los titulares de dominio estarían agobiados por la incertidumbre acerca de la extensión de sus derechos sobre el suelo, los interesados en adquirir propiedades carecerían de certeza sobre el alcance de los títulos y se habrían multiplicado las contiendas judiciales derivadas de la falta de precisión sobre los límites de los predios.

2. De orden legal

a) Prescribe el art. 3131 del Código Civil que el acto constitutivo de la hipoteca debe contener, entre otros extremos, la situación de la finca y sus linderos, y si fuera urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre. Como expresa Cammarota (Tratado de derecho hipotecario, 2ª edición, 1942, pág. 188), la determinación de la cosa hipotecada no excluye las demás menciones que tiendan a su individualización (linderos, dimensiones, etc.).

b) El art. 22 del decreto 17389/5.3 reglamentario de la ley de catastro nacional N° 14159, entre las obligaciones que impone a los escribanos de registro que autoricen actos traslativos de dominio sobre predios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ubicados en las zonas de catastro preparatorio, incluye la de consignar en la escritura o acto pertinente, además de la descripción del inmueble según título, las medidas lineales, angulares y superficiales que arroje el plano aprobado por autoridad competente.

3) De carácter técnico

El inmueble o finca, en sentido registral, es la extensión territorial, edificada o no, configurada por la poligonal cerrada que delimita físicamente el derecho de dominio, cierto o presunto, de una persona o de varios en condominio. Puede estar constituida por uno o más títulos (art. 6º decreto 17389/53 antes citado).

Debe existir acuerdo entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral. Esta última llega al Registro por medio de los títulos. Es obvio, entonces, que en las escrituras deben figurar los elementos reales en cuestión.

La inmatriculación o ingreso de la finca en el folio real queda controlada y protegida por las constancias del título relativas a dimensiones y linderos, circunstancias que se trasladan al primer asiento.

La ciudad de Buenos Aires ha dejado de ser "la gran aldea" en la cual los linderos de los solares, por ejemplo, podrían establecerse expresando que por tal rumbo limitaba con N.N. y por tal otro con X.X. También ha perdido virtualidad para la individualización la simple mención de calle y número.

El título acreditativo del derecho inscribible se crea fuera del Registro y en esto se distingue nuestro sistema y el español y francés por ejemplo, contrariamente a lo que acontece en el régimen alemán, el suizo y el australiano, donde la inscripción adquiere valor principal.

4. De practicidad

Resulta de elemental utilidad que la escritura o título, que es la cosificación del título - causa y, por ende, el elemento manejado en el tráfico jurídico, contenga la expresión de los datos de que se trata, sin necesidad, como ya lo he expresado, de complementario con las constancias del Registro de la Propiedad o, en su caso, de la escritura de reglamento de copropiedad y administración. Se podría aplicar aquí el principio de concentración.

5. De ajustada redacción

La descripción de los inmuebles constituye un requisito de rancio abolengo en la depurada redacción de las escrituras que versan sobre actos de constitución de derechos reales o de transmisión de dominio.

Rolandino, en La aurora, brinda fórmulas y explicaciones respecto de las constancias que debían contener los documentos de ventas o enajenaciones de las cosas inmuebles, relativas a su extensión,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuales, lugares y confines,

La economía de medios que llevará a una avanzada y moderna redacción, tema sobre el cual he escrito con alguna amplitud, se logra mediante la supresión de expresiones arcaicas, viciosas o inútiles y el empleo de diversas reglas técnicas aconsejables.

Pero la concisión y la elegancia apetecibles no significa el apartamiento o el descuido de la observancia de las formalidades a que debe ajustarse la escritura en la materia que nos ocupa. Hay muchos aspectos que debe incitar la inquietud de los escribanos para introducir innovaciones y abandonar una redacción que acusa defectos incompatibles con la cultura e idoneidad del escribano.

Repito, entonces, que el campo para mejorar no es, precisamente, el tocante a la correcta descripción de los inmuebles.

6. De expresión vital

Si el notariado quiere prevalecer sobre el folio real y el Registro de la Propiedad, debe rechazar la idea de que sea necesario acudir a ellos para conocer las dimensiones y linderos de los inmuebles y, por tanto, ordenar su actividad conforme a normas que impidan esa desvirtuación.

Es la escritura y no el asiento registral la que debe reflejar y representar el derecho de propiedad, legitimado por la intervención del notario y comprendiendo su extensión material. La presunción de exactitud e integridad que emana de la escritura ampara al tercero de buena fe que contrata confiado en su contenido.

OPINIÓN DEL CONSEJERO MIGUEL NORBERTO FALBO

I. Interpretamos que la cuestión que se plantea en este expedientillo está referida a la determinación de los inmuebles cuando se transmite la titularidad del dominio o se constituyen derechos reales con relación a ellos.

II. Es indudable que para el derecho patrimonial inmobiliario la entidad "inmueble" constituye la unidad básica y fundamental, porque es el soporte jurídico de los derechos reales que a ella se refieren.

Roca Sastre define a la finca normal, como un trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común (Derecho hipotecario, II, pág. 63, 5ª edic.).

III. Pero es de hacer notar que en el derecho vigente, más que de inmueble en sentido concreto - o sea como una superficie delimitada de parte de la corteza terrestre que pertenece a uno o varios titulares -, hay que considerar los casos especiales (como son los que resultan de la propiedad horizontal) en que tiene en cuenta, como entidad jurídica

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinada, a todo aquello que es susceptible de ser objeto de un derecho y, desde luego, que posibilite abrir su propio folio registral.

IV. Para nuestro Código Civil, el concepto genérico referido al objeto de los contratos es que estén determinados en cuanto a su especie, aunque no lo sean en la cantidad, con tal que ésta pueda determinarse (art. 1170).

Con relación al contrato de compraventa la ley dispone que "No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen o no estableciesen datos para determinarla" (art. 1333).

¿Cuándo puede considerarse que la cosa vendida es determinada o determinable para nuestro Código?

Según el art. 1333, segunda parte, "La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas".

Con relación a los inmuebles, el art. 2314 dice: "Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica ... "

Respecto de las escrituras de hipotecas, la ley requiere que expresen la situación de la finca y sus linderos. Si fuese rural, el distrito a que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre (art. 3131).

El artículo siguiente, después de expresar que una designación colectiva de los inmuebles que se hipotecan no es suficiente para que se tenga por cumplida la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado, dispone en su último párrafo: "La escritura hipotecaria debe designar separada e indivisiblemente la naturaleza del inmueble".

Por último, el Código aclara que la falta de algunas de las designaciones prevenidas no anulará la constitución de la hipoteca, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designación que faltare (art. 3133).

No cabe duda que estas normas fueron establecidas teniendo en cuenta sólo la posibilidad de hipotecas inmuebles comunes, pues Vélez Sársfield había excluido la posibilidad jurídica de hacerlo con relación a los inmuebles especiales (doctrina del art. 2617, actualmente derogado por la ley 13512).

V. La ley 13512, al derogar en forma expresa al art. 2617, establece la posibilidad de la determinación especial de los inmuebles admitiendo que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de edificios de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a diversos propietarios de acuerdo a lo que dispone la ley (art. 1º). Establece la exclusividad del dominio de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cada piso o departamento y la copropiedad del terreno y de las cosas comunes del edificio o las que sean indispensables para su seguridad (art. 2º).

No es el caso comentar todo el articulado de esta ley, suficientemente conocida y experimentada, con sus correlativas virtudes y defectos, pero es indudable que desde su sanción, el ser humano, con el apoyo del derecho, puede poner fronteras horizontales al derecho de propiedad y, en consecuencia, el concepto de inmueble deja de ser sólo una parte delimitada de la corteza terrestre, para adquirir igual significación - en sentido legal - aquello que sin que necesariamente sea una parte de la superficie del globo terráqueo pueda, sin embargo, ser objeto de derechos reales como unidad jurídicamente independiente.

A partir de la sanción de la ley 13512 termina la coincidencia entre el inmueble material o físico con el inmueble, en sentido especial o legal: como unidad básica primordial, sigue destacándose el terreno con todo el edificio que sobre él se asienta con indudable valor jurídico. Pero, además, se destaca también, claramente perfilado, cada uno de los pisos, departamentos o unidades de aprovechamiento independiente, que adquieren su propia determinación y especialidad.

El ser propietario de cada una de estas unidades especiales (por oposición al concepto de unidades materiales antes expresado), por ley es copropietario del terreno y de las partes comunes del edificio, en la proporción al valor de cada unidad, siendo este derecho inseparable del que le corresponde como dominio exclusivo (arts. 2º y 3º ley cit.), con independencia de que esto lo diga o no el respectivo título de propiedad.

VI. Resumiendo: a) Para el derecho vigente - - no sólo en nuestro país, sino en todos los que admiten la llamada propiedad horizontal -, no existe una perfecta identidad entre el inmueble natural (superficie determinada de la corteza terrestre con, o sin, lo que se adhiera sobre ella, perteneciente a una persona o un conjunto de ellas) y el inmueble especial (piso o unidad de determinación independiente, que pertenece en propiedad a una persona o conjunto de ellas, integrada además por una cuota parte ideal del terreno y de la totalidad del conjunto del edificio considerado como bien común).

b) Nuestro Código Civil sólo requiere que las cosas objetos de los contratos estén determinadas como ciertas o que, de igual modo, son determinables.

c) La ley 13512 establece la posibilidad de la determinación especial del inmueble objeto del derecho real (piso o departamento), y considera como inseparable del derecho de dominio de ese derecho real, la proporción ideal que le corresponde sobre el terreno y la totalidad del edificio en cuanto se lo considera como bien de propiedad común.

d) No hay ninguna norma vigente que imponga la obligación de expresar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en las escrituras de transmisión de dominio o de constitución de los demás derechos reales, la determinación precisa de la unidad especial (piso o unidad funcional) junto con la de la unidad natural (terreno y totalidad del edificio).

VII. Expuestas las conclusiones que anteceden volvemos al tema central. Como notario en ejercicio de la función, me parece de suma utilidad e importancia que en cada escritura referida a los supuestos de la ley 13512 se determine con precisión y la mayor prolijidad posible tanto la unidad inmueble especial como la unidad inmueble natural. De esta manera los títulos conservan su claridad y se bastan a sí mismos manteniendo su "insularidad" (al decir de Núñez - Lagos), evitando tener que investigar, llegado el caso, los antecedentes del título para poder precisar cuáles eran las especificaciones del inmueble natural.

VIII. De acuerdo también - por aplicación del principio medular de la jerarquía legislativa - que ninguna resolución, o disposición, emanada de la Dirección del Registro de la Propiedad pueda derogar al Código Civil, pero ello condicionado a que tal derogación se produzca en la realidad, teniendo en consideración la intención de la respectiva disposición o resolución.

Si no estamos equivocados, creemos haber señalado que ni el Código Civil ni la ley 13512 establecen la obligación de que en las escrituras de transmisión de dominio se incluyan las medidas y linderos del terreno en que se asienta el edificio, y para las de constitución de hipoteca (sobre finca natural), omisión de esta naturaleza no anula al acto, siempre que de otra manera pudiera tenerse conocimiento positivo de la designación que faltare.

En consecuencia, el art. 2º de la Disposición Técnico - Registral N° 14/67 (11/1/68) (ver Digesto Inmobiliario Registral, Bs. As., 1971, pág. 239) no deroga ni modifica ninguna norma legislativa vigente (cuyo valor jerárquico, en el supuesto de existir, no podría discutirse como dejamos dicho).

Además, la disposición se dicta "a los fines registrales" y se limita a expresar lo que considera como constancias suficientes que tienen que tener las escrituras que se presenten para su inscripción (así como las "minutas" respectivas) cuando en ellas se constituyen (o se transmiten, agregamos por nuestra parte) derechos reales sobre unidades singulares según el régimen de la ley 13512.

Es decir, que de ninguna manera se limita la facultad del notario autorizante de la escritura de consignar todas las determinaciones posibles del inmueble, sea con relación a la unidad sobre la que se adquiere derecho exclusivo (piso, departamento, local), como las referentes al terreno y edificio de la que ésta forma parte.

A nuestro entender, la crítica que se intenta tomando como referencia la Disposición Técnico - Registral N° 14/67, tiene más carga emocional que fundamento jurídico.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IX. Igual opinión merece la crítica que el consejero Pelosi formula contra "los redactores" de la ley 17801, cuando dice que por tratarse de una ley que se incorporaba a la legislación común, debía llevar la disposición contenida en el art. 238 de la ley 1893 y sus similares de las provincias y que al presente figura en el art. 21 de la ley hipotecaria española.

En primer lugar, cuando todo el notariado conoció el proyecto de lo que luego fue la ley registral de la provincia de Buenos Aires, nadie formuló la observación que ahora se hace, y bien conocido es que la estructura y parte de los textos de esa ley fueron los antecedentes directos e inmediatos de la citada ley 17801.

En segundo lugar, no hubiera resultado extraño que si la ley provincial, y luego la nacional, hubiera contenido preceptos dirigidos a indicar al notario cómo tenía que deslindar los inmuebles objeto de derechos reales (tal como resulta de los citados arts. 238 de la ley 1893, o 21 de la ley española), alguno de éstos - particularmente aquellos que demuestran excesiva sensibilidad y celoso empeño en defensa de sus fueros - de igual manera podrían haber criticado tales disposiciones en forma inversa, o sea alegando que leyes de esa naturaleza (registrales) no tenían por qué tratar tales temas, ocurriendo algo semejante a lo que narra Esopo en su conocida fábula sobre el borrico cuando era llevado al mercado por sus dueños.

De ahí que la ley 17801 - por ser de esencia registral - cuando especifica en su art. 12 cuáles son las constancias que debe tener el asiento de matriculación, tomando como base a la unidad inmueble, se dirige a su destinatario natural o sea el registrador, señalándole cómo debe operar con relación a la técnica del folio real que recepta como novedad entre nosotros, de conformidad a la evolución operada en esta parcela del derecho.

Pero de ninguna manera este precepto está dirigido al notario, pues la ley da por seguro que éste (el notario) cumplirá con eficacia su función documentadora extrarregistral, en base al principio de legalidad. Principio éste que, expresado o no en forma concluyente por el derecho positivo, es aprehendido y valorado por el notario, mediante la aplicación de su propia técnica, los fundamentos de la legislación específica, las enseñanzas de su doctrina y, sobre todo, apoyándose en la tradición que siempre fue y será una de las fuentes inagotables del derecho, particularmente del notarial que, por su permanente contacto con la realidad jurídica, se nutre de sus vivencias, las que a su vez operan como su natural acicate, impulsando su constante evolución.

X. De lo que dejamos expuesto sacamos las siguientes conclusiones doctrinarias.

1) En las escrituras públicas por las que se transmita o constituyan derechos reales, la determinación del inmueble (sea interpretado el término en sentido natural o especial) es facultad privativa del notario en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuanto ella concuerde con los antecedentes del título o, en su caso, del plano de mensura y/o de afectación a regímenes especiales, y contenga, además, las otras características que dispongan las leyes, de manera que ese solo documento sea el elemento jurídicamente válido y suficiente para su completa y segura determinación.

2) Por el principio constitucional de jerarquía de las normas, las resoluciones o disposiciones del Registro de la Propiedad no pueden derogar la legislación sustantiva, ni la formal.

3) La Disposición Técnico - Registral N° 14/67, en cuanto está dirigida al registrador para que en ejercicio de su actividad específica valore al documento registrable a los efectos de practicar en el folio respectivo los asientos correspondientes, no afecta a la legislación vigente, ni menoscaba el ejercicio de la función notarial, por lo que no puede considerársela inconstitucional.

OPINIÓN DEL CONSEJERO OSVALDO S. SOLARI

DOCTRINA: 1) En las escrituras que versen sobre derechos reales ES LEGALMENTE NECESARIO que los inmuebles sean descriptos con la mayor precisión que en cada caso resulte posible.

2) Los asientos registrales deben contener las enunciaciones necesarias para el cumplimiento de sus funciones publicitarias, conforme a las leyes y normas registrales y a los principios propios de esta especialidad.

3) Las disposiciones del Registro de la Propiedad reguladoras de su propio funcionamiento, no pueden alterar el Código Civil.

Como puede advertirse a través de lo que precede, sigo, en líneas generales, la doctrina del dictamen del consejero Pelosi, tanto en lo relativo a la obligatoriedad de describir los inmuebles (medidas, superficie y linderos), cuanto a la imposibilidad legal de que las resoluciones internas del Registro de la Propiedad modifiquen normas con categoría de leyes. Pero a lo primero arribo por una senda que me parece más amplia.

Porque, sin perjuicio de coincidir con Pelosi en que los inmuebles deben ser descriptos en forma "íntegra y completa", en virtud de las razones que él da, es decir para lograr una correcta configuración del título, y además por razones de "orden legal", de "carácter técnico", de "practicidad" y "ajustada redacción", y en especial por lo que denomina "expresión vital" (que apoyo con entusiasmo), sin perjuicio de todo esto, repito, mi coincidencia se fundamenta en los argumentos de tipo legal que a mi criterio regulan definitivamente esta materia.

En efecto; a los dispositivos legales que Pelosi menciona

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

específicamente (el art. 3131 Cód. Civil y el art. 22 del decreto 17389/53), y por encima de todos ellos, en orden de importancia legal, creo que debe puntualizarse la existencia del art. 1001 Cód. Civil en la parte que establece que en las escrituras públicas debe consignarse el OBJETO de las mismas.

Esta obligatoriedad legal de mencionar el "objeto" importa, y no temo equivocarme al afirmarlo, la necesidad de describir al objeto con la mayor precisión que en cada caso sea posible. Me parece esto tan claro como para no requerir fundamentación alguna. Y en todo caso, como argumento por la vía del absurdo, me pregunto cómo podría la escritura de venta o de hipoteca de un terreno o de un campo, dejar de expresar dónde está ubicado ese inmueble (objeto de la escritura) y cuál es su superficie o medidas perimetrales y sus linderos. Tengo por imposible que se puedan omitir estas circunstancias so pena de que quede abierta la puerta ancha para impugnar la validez del acto, sincera o falsamente, alegando vicio de consentimiento, por error en el objeto contratado o sus características (arts. 927 Cód. Civil y concordantes).

Queda dicho que, según mi opinión, el problema está definitivamente resuelto con el mencionado art. 1001 y la paralela o consiguiente obligación para el notario de no autorizar escrituras que por visibles omisiones de contenido (ésta sería la anomalía) dejen dudas sobre la validez legal de los negocios jurídicos instrumentados. También queda dicha mi discrepancia con la opinión contraria del consejero Falbo obrante en este expedientillo.

Pero además quiero agregar que luego de la sanción de la ley 17801 la obligatoriedad legal es más clara aún, si cabe, por estas razones:

A) Porque el art. 42 de esta ley dice que ella es complementaria del Código Civil, por lo que cualquiera de sus normas debe entenderse que tiene igual jerarquía a las de ese Código.

B) Porque su art. 12 obliga a consignar en las matrículas registrales "la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización". Y si a esto agregamos el art. 2º que dispone que las inscripciones registrales de los documentos tienen por objeto "su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de la ley", se arriba fácilmente a la conclusión que esta publicidad y oponibilidad, mal podría lograrse si los documentos que se publican no indican en forma precisa cuál es el inmueble objeto de la constitución o transmisión del derecho real.

En otros términos, estimo que la ley 17801, en forma indirecta o implícita, obliga a que en las escrituras relacionadas con inmuebles y la constitución o modificación de derechos reales sobre los mismos, se consigne su individualización en forma "completa", como dispone el mencionado art. 12. Caso contrario, el registrador en sus tareas publicitarias no podrá tener certeza respecto a la identidad entre el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble objeto del acto y el que está matriculado.

Pero atención con lo que sigue. En forma alguna pienso o digo que el registrador esté o no obligado a volcar en sus matrículas exactamente lo que se consigne en cada documento notarial. La escritura y la matrícula o la escritura y su publicidad son cosas distintas. El notario, por lo dicho más arriba, debe describir el inmueble en forma completa. La ley se lo manda, según hemos visto, amén de que esa manera de describir a los inmuebles sea conveniente por las otras razones que Pelosi menciona. Pero la postura del registrador no tiene que ser necesariamente la misma. Para la finalidad publicitaria a su cargo podrá disponer que los asientos registrales contengan solamente los datos que estime adecuados para el correcto cumplimiento de dicha finalidad, siempre dentro, por cierto, de los límites que las leyes le fijen. Esto no quita que registradores o notarios puedan argumentar respecto al contenido de los asientos registrales y si conviene o no que éstos incluyan determinadas menciones. Son cosas diferentes. La escritura debe describir el inmueble en forma completa. El registrador debe anotar en sus asientos sólo aquello que sea menester para el debido cumplimiento de sus funciones específicas. Cada uno en lo suyo.

Se entra en la patología jurídica, en cambio, al invertirse los términos, o sea cuando el registrador exige que en las minutas o fichas de inscripción se consignen menciones que ninguna ley manda poner en las escrituras. En tal supuesto, la situación sería inversa a la del tema de este expedientillo, porque allí el registrador pediría más de lo que la escritura debe decir. Un ejemplo de esta patología se presenta en Propiedad Horizontal al requerirse, de acuerdo a la Disposición Técnico - Registral N° 14/1967, punto a) del rubro 17, que en las minutas se puntualice que el adquirente e del inmueble "conoce y acepta" el reglamento de copropiedad, ya que ninguna norma legal, que yo conozca, impone al adquirente hacer esa manifestación. Repito que se trata de un problema que escapa al tema ahora planteado. Con todo, lo menciono para poner en evidencia que la anomalía se produce cuando la situación es inversa, es decir, al requerir el registrador en las minutas más de lo que el documento notarial debe contener.

Para terminar, y sobre el segundo punto del temario, agrego que en cuanto el orden de prelación entre las normas con rango de ley y las resoluciones generales del Registro de la Propiedad, no caben argumentaciones. Tengo por seguro que la inclusión de este pseudo problema sólo puede responder al deseo de que el Registro de la Propiedad no incurra en errores, a lo que me adhiero sin reservas.

OPINIÓN DEL CONSEJERO ALBERTO VILLALBA WELSH

En primer término, deseo expresar que carece de seriedad plantear la cuestión referente a si las disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble, en cuanto a su funcionamiento interno, pueden alterar el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Código Civil. La respuesta a este interrogante es tan obvia que un pronunciamiento del Consejo Académico sobre el tema podría afectar el prestigio de nuestro Instituto.

En segundo lugar, y si la memoria no me traiciona, el Instituto se ha apartado en este expedientillo, de sus antecedentes. Hasta ahora, en efecto, ha tratado temas generales, de carácter abstracto, sin relación directa con una determinada situación, lo que sin duda le ha permitido actuar con la mayor ecuanimidad. Pienso que debemos conservar esta tradición que considero saludable para la vida de nuestro organismo, sin perjuicio, claro está, de intervenir cuando seamos expresamente consultados.

Tan poco conveniente veo en este expedientillo el tratamiento del tema elegido, a lo que parece para demostrar que el Registro está equivocado, que en quienes me preceden en la opinión se perfila un antagonismo entre notarialistas y registralistas, no con carácter exclusivamente doctrinario sino con ánimo combativo. No digo que en tratando cuestiones de carácter general, unos y otros dejen de señalar errores conceptuales o de enfoque, pero a condición de que exista el propósito común de buscar y encontrar soluciones.

En tercer término y aunque no sea necesario decirlo para entrar en el tema, la cuestión planteada es de técnica notarial y no de derecho común. Por lo tanto, sea cual fuere el pronunciamiento de este Consejo, los negocios jurídicos instrumentados en una u otra forma, no están afectados de invalidez ni de ineficacia ni de falta de fuerza probatoria.

Planteadas así las cosas, y si no obstante estas breves reflexiones se resuelve seguir adelante con este expedientillo, expreso que comparto plenamente los claros argumentos de Falbo y, por supuesto, las conclusiones a que arriba. Y agrego que los formulados por Solari no tienen suficiente fuerza, a mi criterio, para desvirtuar aquéllos.

OPINIÓN DEL CONSEJERO EDUARDO BAUTISTA PONDÉ

DOCTRINA: 1) Las disposiciones dictadas por el Registro de la Propiedad Inmueble no pueden alterar al Código Civil.

2) Acorde con las leyes locales, la doctrina y la costumbre, es necesario deslindar los inmuebles en las escrituras que versen sobre derechos reales, cuando esos inmuebles no estén sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

3) La doctrina que inspira a la legislación argentina en materia de Propiedad Horizontal, posibilita que - en este sistema - no se deslinde el terreno en las escrituras que versen sobre derechos reales.

I. Presuntivas alteraciones del Código Civil por disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Desde ya que todos estamos contestes en que ello es jurídicamente imposible y que, además, es inconstitucional.

La Constitución - verdad sabida desde los estudios del colegio secundario y aún de la escuela primaria - es la ley suprema del país, como que se origina en la fuerza y el poder del pueblo convocado expresamente para nominar representantes que han de sentar o modificar las normas apetecidas para constituir un país. Por eso, todas las leyes deben encuadrarse en los preceptos constitucionales, para que tengan validez; de no ser así, se tornan inaplicables por su inconstitucionalidad.

Porque es ley suprema, tiene supremacía y la supremacía lleva en sí graduación jerárquica. Las llamadas leyes de fondo (artículo 67 inc. 11 Constitución Nacional) tienen supremacía por orden jerárquico sobre las leyes llamadas locales (art. 67 incs. 14 y 27 Constitución Nacional). En esa graduación, una ley común, ley de fondo, no puede alterar las disposiciones constitucionales porque carecería de validez ante la supremacía de la Constitución; y una ley local, por la misma causa y razón del grado jerárquico, no puede alterar una ley de fondo.

¡Qué decir, entonces, de una disposición del Registro de la Propiedad Inmueble en cuanto a su funcionamiento interno, que pueda alterar una ley de fondo cual es el Código Civil! Tan absurdo es esto que, en cierto modo, justifica la virulenta reacción del consejero Villalba Welsh.

II. Necesidad de deslindar los inmuebles en las escrituras que versan sobre derechos reales, cuando no se vinculan con Propiedad Horizontal

Los consejeros preopinantes coinciden en esa necesidad, pues aun en las sutilezas argumentales no dejan de reconocer que, en última instancia, es de buena técnica notarial asentar el deslinde del inmueble.

Así, el consejero Pelosi, por "correcta configuración del título", por "orden legal", por "carácter técnico", por "practicidad", por "ajustada redacción" y aun por el profundo sentido notarialista de lo que denomina "expresión vital" del notariado y de la escritura que el notario elabora.

El consejero Falbo, si bien se ajusta al articulado del Código Civil para señalar la carencia de disposiciones expresas que obliguen a describir el inmueble, trasunta en su dictamen la aquiescencia a que se haga el deslinde. Como la temática va al fondo del asunto, también él escudriña en las profundidades de la ley de fondo y hace aseveraciones que son irrefutables en cuanto a que la falta de deslinde no puede originar la nulidad de la escritura. Pero, en substancia notarialista, de su exposición resulta claramente la aceptación del deslinde y tan es así que lo proclama hasta en los casos de aplicación de la ley 13512 de Propiedad Horizontal, no obstante la reserva que hace basada en la calificación de inmuebles comunes e inmuebles de determinación especial. No otra cosa resulta cuando enuncia: "Como notario en ejercicio de la función,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

me parece de suma utilidad e importancia que en cada escritura referida a los supuestos de la ley 13512 se determine con precisión y la mayor prolijidad posible tanto la unidad inmueble especial como la unidad inmueble material.

Por vía de la determinación del objeto que debe expresar la escritura pública, según el art. 1001 del Código Civil, el consejero Solari deduce "la necesidad de describir el objeto con la mayor precisión que en cada caso sea posible", es decir, da por necesario el deslinde del inmueble. Y apunala su afirmación en el carácter complementario del Código Civil que tiene la ley 17801, organizativa de los Registros de la Propiedad Inmueble, en su art. 42. El art. 12 de esa ley puntualiza la obligación de consignar en las matrículas registrales la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resultan necesarias para su completa individualización.

A su vez el consejero Villalba Welsh, si bien califica la cuestión como de técnica notarial, no niega la conveniencia de deslindar el inmueble como que apoya el dictamen del consejero Falbo.

Por eso decimos de la coincidencia de los preopinantes en la necesidad del deslinde;

Recalcamos que esta coincidencia está en lo concerniente a la constitución de derechos reales sobre los bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

No solamente los consejeros preopinantes comparten esta necesidad, sino que consideramos que también es la posición de los Registros de la Propiedad Inmueble, porque no conocemos disposición interna que acepte la no descripción del inmueble cuando no se refiere a los incluidos en el sistema de Propiedad Horizontal.

En rigor legal, los argumentos del consejero Falbo son justos; pero consideramos que afina la dialéctica para llegar a una conclusión que, si bien asida al articulado del Código Civil, no satisface notarialmente. Al Código se han sumado leyes locales, doctrina notarialista y normas consuetudinarias que dieron contextura a la técnica de redacción escrituraria que ya hacen inaplicables las disposiciones codificadas hace más de 100 años, que seguramente por esos preceptos legales, doctrinarios y de costumbre, han hecho innecesaria una reforma.

El notariado camina por otras sendas, por las que llevan más y más a la seguridad del documento notarial. Esto es lo que hay que cultivar.

Bien dice el consejero Falbo que conforme al art. 3133 del Código Civil, "la constitución de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designación que falte". Conforme. Pero lo que tenemos que prever es que no se llegue a la contingencia de la segunda parte de ese art. 3133 del Código Civil que asienta que "corresponde a los Tribunales decidir el caso por la apreciación del conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo de la hipoteca". Justamente eso es lo que busca evitar la escritura notarial, bien lo sabemos.

El consejero Falbo tiene razón, pero no es una razón tentadora para la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

notaría ni para la comunidad.

El consejero Pelosi apela al arraigo histórico del deslinde en las escrituras, a las leyes locales, a la ley 17801 complementaria del Código Civil y al art. 3131 del Código Civil en cuanto a que "el acto constitutivo de la hipoteca debe contener... la situación de la finca y sus linderos . . . ". Pero con ello no destruye la afirmación del consejero Falbo en el sentido de que su omisión no anula la hipoteca (art. 3133 Código Civil). Empero, es buena orientación la que pregona el consejero Pelosi.

No me parece que del art. 1001 del Código Civil pueda seguirse tan fácilmente, como lo enuncia el consejero Solari, que la obligación de expresar el objeto incluye la obligación de deslindarlo. Más firme aprecio su acotación al carácter de ley complementaria del Código Civil que tiene la ley 17801. Sin embargo, igualmente subsiste la fuerza del art. 3133 del Código Civil que no determina como causal de nulidad esa omisión.

El desacuerdo deviene de las características de este expedientillo de presentación drástica y no muy pacífica.

Es fuera de toda duda que con relación a inmuebles no sometidos a horizontalidad, las leyes locales, la doctrina y la costumbre, han complementado de tal modo al Código Civil que podemos asentar sin cometer imprudencia que es necesario deslindar los inmuebles en esas escrituras que versen sobre derechos reales.

III. Deslinde del terreno en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal

Se ha quebrado en el derecho positivo argentino el precepto de inmueble por accesión que caracteriza al edificio, conforme con la nota del art. 2314 del Código Civil:

"Los edificios son designados en el Código Francés como inmuebles por su naturaleza, cuando en verdad sólo lo son por un hecho de accesión . . . "

Ahora, en lo que se refiere a edificios divididos en Propiedad Horizontal, predomina el concepto del Código francés a que se refiere la nota de Vélez Sársfield y adquieren condición de inmueble por su naturaleza.

Enfrentamos el hecho de que el departamento es lo principal y lo accesorio el terreno, como acota Pelosi; la aparición en la legislación argentina del "inmueble especial" que ya no es una accesión del "inmueble natural", como ilustra el tratamiento que da Falbo al tema.

No es tan simple, pues, la cuestión. Esto sobrepasa en mucho la Disposición Técnico - Registral N° 14 del año 1967 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que, en definitiva, simplemente se limita a recoger el despacho del II subtema del tema IV de la Cuarta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad y que en su segundo párrafo dice: "Que se debe suprimir en la registración de derechos reales relativos a unidades de Propiedad Horizontal la mención de las medidas y linderos del terreno en que se encuentra ubicado el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

edificio..." ("Aportes a las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad. Instituto de Derecho Registral". Tomo 4. 1972).

La Disposición Registral señala la supresión porque para su ordenamiento inscriptivo no es necesario. Y está en todo su derecho; no se inmiscuye para nada en la redacción escrituraria, ni aconseja ni sugiere nada al notario como hacedor del documento notarial.

La doctrina clarificaste de la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos u horizontal es abundante, pero no alcanzó aún la pasividad que trae la concordancia. Tan es así que el propio X Congreso Internacional del Notariado Latino reunido en 1969 en la ciudad de Montevideo resolvió no encarar por ahora ese aspecto de la Propiedad Horizontal, aguardando una mayor maduración.

No obstante, dentro de un propósito esencialmente sintético y clarificador, es aceptable convenir en que lo que se ha tratado hasta ahora en doctrina ha nucleado con buena firmeza a los estudiosos en dos posturas: la unitaria y la dualista. La posición unitaria sostiene que la titularidad dominial se ejerce sobre todo el inmueble y que ese derecho de dominio es compartido con los otros propietarios, exteriorizándose en cuanto a la propiedad de su unidad o departamento en el derecho exclusivo de utilizarlo, de usarlo, de aprovecharlo, de disfrutarlo. La doctrina dualista acepta una propiedad horizontal integrada por un derecho doble: derecho privado, exclusivo, sobre la unidad; y derecho compartido sobre lo que constituyen lo común del inmueble, lo que no pertenece autónoma y particularmente a cada propietario.

La teoría dualista de la Propiedad Horizontal compagina con el concepto de que lo principal es la unidad o departamento y lo accesorio las partes comunes del inmueble.

Enfocado desde el ángulo de la doctrina unitaria, no tiene igual vigencia la condición de principal la unidad o departamento y accesorias las partes comunes.

Empero, el derecho positivo de los países, en general, recepta por lo menos de momento la teoría dualista aunque doctrinariamente no sea encuadre pacífico.

La ley argentina 13512 se inspira en la teoría dualista, a tenor de su art. 2º; "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio..." y el art. 14: "No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente..." Luego, entonces, cabe interpretar que en nuestra legislación lo principal es la unidad y lo accesorio el terreno y las partes comunes del edificio.

Técnicamente, la escritura debe describir lo principal y lo accesorio sólo por aquello que se ha dado en denominar "a mayor abultamiento".

Cuando se enajena un inmueble o se lo afecta con un derecho real no sometido al régimen de propiedad horizontal, la técnica normativa es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decir: "... vende el lote de terreno con todo lo en él edificado..." o bien " . .
. vende la finca edificada sobre el lote de terreno..."

Independientemente de la crítica que García Coni hace a esta última forma de redacción (García Coni, Raúl R.: Derecho registral aplicado, pág. 60), técnicamente lo que se describe es el inmueble principal y no lo accesorio. Jamás se describe la finca y sí la porción de terreno en la que puede haber o no un edificio.

Con la misma tónica interpretativa, cuando se trata de un derecho real sobre inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, la descripción que debe hacerse en la escritura es a lo principal y no a lo accesorio y la lógica deducción es que no debiendo describirse lo accesorio es innecesario deslindar el terreno y las partes comunes del edificio.

El reglamento de copropiedad y administración obra como referencia individualizante del terreno y de las partes comunes de la construcción.

El derecho real sobre la unidad o departamento incluye indefectiblemente la proporción indivisa correspondiente sobre el terreno y partes comunes. No puede ser de otra manera. Aun para la teoría dualista, no se trata de dos derechos autónomos, posibles de ejercer dispositivamente con independencia, sino que son derechos conjugados, asidos, unidos.

El derecho real sobre la unidad inexorablemente abarca la proporción sobre el terreno aunque no se lo deslinda y aun cuando no se diga expresamente que lo incluye.

Con ánimo ejemplificativo podemos recordar que cuando el propietario de una fracción de tierra la subdivide en lotes, su título sigue siendo la escritura mediante la cual hubo esa fracción, pero se complementa con el plano de división en lotes, para ir desgajando las enajenaciones que haga. Habrá una o muchas enajenaciones ulteriores, pero la referencia seguirá siendo siempre ese plano.

En Propiedad Horizontal, el reglamento de copropiedad y administración también siempre seguirá siendo la referencia.

El tema nos lleva al enfrentamiento entre la minuciosidad descriptiva y la descripción sintética. No cabe duda que la orientación es hacia la síntesis, es decir hacia la supresión en la redacción escrituraria de lo que puede ser superfluo o no indispensable.

El documento notarial debe ser íntegro y claro, pero no innecesariamente repetitivo. La comparación histórica del documento notarial revela cómo la extensión reiterativa de los documentos notariales de la época colonial, para no alejarnos demasiado en el tiempo, se ha restringido al ajuste de lo necesario y nada más que lo necesario.

Nosotros nos volcamos abiertamente a la brevedad y concreción de la escritura pública, acorde con lo que es la búsqueda de la adecuación del notariado a las existencias de la época que vivimos.

Estimamos, pues, que no es necesario el deslinda del terreno en las escrituras que versen sobre derechos reales cuando se refieran a inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

OPINIÓN DE CONSEJERO FRANCISCO FERRARI CERETTI

I. Este expedientillo no plantea ningún caso concreto, como ocurre en las consultas que se formulan corrientemente a los Colegios de Escribanos. Se persigue en él sentar la buena doctrina en lo que hace a la redacción de las escrituras que versan sobre inmuebles.

Conserva, pues, un carácter abstracto y por tanto no afecta el prestigio del Instituto, como señala el consejero Villalba Welsh. Por otra parte, con frecuencia los Colegios plantean problemas concretos al Consejo Federal, en los que éste requiere la opinión del Instituto, que siempre la da y no por ello se menoscaba la consideración que merece a los notarios y al público en general.

Cumple aquí una misión esclarecedora como en los demás casos que contempla su Reglamento Constitutivo.

Tampoco creo que exista - no puede haberlo - ánimo combativo entre los sostenedores de las distintas tesis.

Podrá haber franqueza, cuanto más apasionamiento, pero nunca ánimo combativo.

La aureola que rodea a los señores consejeros los pone a cubierto de cualquier sospecha.

II. Los escribanos siempre han descrito los inmuebles en los actos instrumentados en sus protocolos, lo que queda demostrado con una simple revisión de ellos.

Las normas citadas por el consejero Pelosi, que el Registro de la Propiedad ha dictado en los últimos años, han incidido para que algunos notarios dejaran de cumplir con una exigencia legal.

Precisamente, cuando alguien ha observado la falta de descripción de los terrenos en que se asientan los edificios sometidos al régimen de la ley 13512, el argumento esgrimido en defensa de la omisión ha sido la no exigencia del Registro en las minutas de inscripción.

Esto justifica el planteo fundado en segundo término en el origen de este expedientillo.

Es saludable, entonces, la pregunta y más aún, la unánime respuesta de los consejeros preopinantes.

El Registro puede dictar normas - Disposiciones Técnico - Registrales u Ordenes de Servicio, como se ha dado en llamarles - que hacen a su funcionamiento interno.

Le está vedado, en cambio, invadir con esas normas el campo externo de su ámbito de actuación.

Nadie ha pretendido formular una aseveración en aquel sentido.

Pero no está tan mal el llamado de atención, por lo que pudiera suceder. Cualquier disposición de ese carácter sería atentatoria al Código Civil y a sus leyes complementarias, lo que la volvería inconstitucional.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. Pasando al aspecto fundamental de este expedientillo nos permitimos manifestar:

Cuando se adquiere un departamento, se compra en exclusividad la parte comprendida por éste y en condominio el terreno y las demás cosas de uso común, que - con carácter no taxativo - enumera el art. 2º de la ley 13512.

Así lo dice expresamente esa disposición legal:

"Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno..."

No hay un inmueble especial y un inmueble natural, como se esgrime en los dictámenes de los consejeros Falbo y Pondé.

Aquí no existe parte principal y parte accesorio.

El departamento forma parte de un todo y es tan principal su ámbito como el ascensor o la escalera que permiten el libre acceso o las cañerías que proporcionan el agua o el fluido eléctrico o la calefacción.

Hay, sí, una parte de dominio exclusivo y otra de condominio, pero todo el conjunto es de suma importancia para quien adquiere ese piso o departamento.

Es cierto que el art. 1170 Cód. Civil posibilita que el objeto de un contrato pueda llegar a determinarse y que el art. 1333 Cód. Civil admite que haya cosa vendida cuando las partes dieran los datos necesarios para poder determinarla.

Pero de ello no puede inferirse que sea innecesario el deslinde del terreno sobre el que reposa el edificio.

Tan es así que la Cámara Nacional Civil, en fallo de 31/12/52 (J.A., 1953 - II - 88), ha establecido la nulidad de la promesa de venta de un inmueble si en el instrumento en que se celebró no constan sus medidas, superficie y linderos, con lo que ha quedado determinada la cosa vendida.

Por otra parte, la ley 13512 sólo ha derogado el art. 2617 Cód. Civil, en cuanto a la prohibición de dividirlo en pisos, pero nada más, desde que aquélla establece la copropiedad sobre el terreno.

Así es como la Cámara Nacional Civil, Sala D, en fallo de 30/8/56 (J.A. 1956 III - 562) ha determinado que: los derechos de los copropietarios sobre las partes comunes del edificio están regidos por las normas generales del Código Civil para el condominio, en cuanto no resulten modificadas por esta ley.

La concatenación de las normas legales indicadas por los consejeros Pelosi y Solari y especialmente la ley 13512, arts. 2º y 19; el decreto 18734/49, art. 9º inc. 1º; art. 10; el título XIV de la ley 1893; el decreto de 22 de abril de 1903 (Alja, I, pág. 704) en sus arts. 43 a 45; el decreto 104901 del 4 de mayo de 1937; la ley 17417, antecedentes inmediatos de la Ley Nacional Registral 17801, art. 12, inducen a pensar en la necesidad de que las escrituras que versen sobre inmuebles contengan la descripción del terreno.

Pero, además, existen disposiciones legales terminantes en esta materia, traídas a colación por el consejero Pelosi: la ley 14159 de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Catastro Geométrico Parcelario Nacional (Da Rocha, 1952 - II - 105), cuyo decreto reglamentario N° 17389/53 (Da Rocha, 1953 - II - 457), tanto para el Catastro Preparatorio, art. 22, como para el Catastro Jurídico Definitivo, art. 67, imponen a los escribanos de registro y los funcionarios que por ley autoricen actos traslativos o declarativos de dominio, inc. b), consignar en la escritura o acto pertinente, además de la descripción del inmueble según título, la nomenclatura parcelaria y las medidas lineales, angulares y superficiales que arroje el plano a que se refiere el inc. a), siempre que éste estuviere aprobado por autoridad competente.

No puede entonces sostenerse que no hay ninguna norma vigente que imponga la obligación de expresar en las escrituras de transmisión de dominio o constitución de los demás derechos reales, la determinación precisa de la unidad especial (piso o unidad funcional) junto con la de la unidad natural (terreno o totalidad del edificio), como sostiene el consejero Falbo, sin que esta afirmación que hacemos pueda importar un desmerecimiento de la preparación científico - jurídica que todos le reconocemos.

La ley 14159, en cuanto tiene el propósito determinante de obtener la correcta localización de los bienes inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza intrínseca, su nomenclatura y demás características y sanear en definitiva los respectivos títulos de propiedad (art. 19), en cuanto incorpora al Código Civil las normas relativas a la prescripción adquisitiva de inmuebles (arts. 24 y 25) y finalmente en cuanto deroga todas las disposiciones de otras leyes que se opongan a la presente, establece de manera clara y concluyente la obligación para los escribanos de especificar en las escrituras traslativas de dominio (de cualquier naturaleza, vertical u horizontal) las medidas, linderos y superficie del terreno.

Los notarios deben velar por que los títulos que emanan de ellos reúnan todos los requisitos legales de modo que no ofrezcan posibilidad de observaciones y, además, que proporcionen a los titulares del dominio todos los elementos necesarios para que no tengan que recurrir a otros documentos para la exacta determinación de sus derechos.

No puede haber en esto facultad privativa del notario; la intervención de éste es a los efectos de brindar seguridad y certeza.

En conclusión, opino que en todas las escrituras que versen sobre derechos reales debe deslindarse el terreno, incluso en las relativas al dominio horizontal.

OPINIÓN DEL CONSEJERO JORGE A. BOLLINI

1. Existe consenso unánime entre los preopinantes en el sentido que es conveniente, por distintas razones de diferente valor, deslindar los inmuebles en las escrituras públicas en que se concrete constitución o transmisión de derechos reales.

Se disiente, en cambio, acerca de si nuestro derecho positivo obliga o no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

a los escribanos a efectuar ese deslinde.

2. Después de haber estudiado las distintas opiniones emitidas, declaro que me inclino decididamente por la de los consejeros Pelosi, Solari y Ferrari Ceretti, cuya interpretación de nuestro derecho positivo busca, en último término, aunque sea indirectamente, fortalecer el principio de la seguridad jurídica, finalidad que debe guiar la actuación del notario, especialmente en la redacción de sus escritos.

Pero, además, su mención de normas legales resulta convincente.

Así, la ley 14159, de Catastro Nacional, en su art. 21 prescribe que a medida que se concrete el funcionamiento del catastro, "los escribanos de registro, actuarios judiciales y demás funcionarios que autoricen actos traslativos o declarativos de dominio, estarán obligados a solicitar a la Dirección Nacional del Catastro, el certificado catastral correspondiente en base al cual se otorgará el acto".

La prescripción legal es clara y terminante, y no consiste en la incorporación al protocolo notarial del certificado catastral, sino en su transcripción o utilización de sus datos en el texto de la escritura.

La misma ley en su artículo 14 se ocupa del catastro jurídico, que puede ser preparatorio y definitivo, teniendo el primero como finalidad "establecer los presuntos o reales propietarios de los inmuebles y sus respectivos colindantes". Y aquí viene a jugar una de las finalidades esenciales de la actividad notarial, como es la de establecer o crear el instrumento antilitigioso por excelencia. ¿Pero, cómo será antilitigioso si no delimita claramente lo que corresponde a un propietario y lo que corresponde a sus colindantes? Creo innecesario extenderme en esta argumentación, tan cara a todos los notarios, y que aparte de la prescripción legal, abona para que en las escrituras efectúe el deslinde de los inmuebles, aunque la obligatoriedad no surgiera prístinamente de las leyes, como yo entiendo que sí sale.

Como ya se ha indicado, el decreto N° 17389, del 16 de setiembre de 1953, reglamentario de la ley de Catastro, en sus artículos 22, 24 y 67 impone a los escribanos de registro la obligación de consignar en la escritura, "además de la descripción del inmueble según título, la nomenclatura parcelaria, y las medidas lineales, angulares y superficiales que arroje el plano".

La norma transcrita está vigente y ningún escribano puede dejar de cumplirla. También me parece - como lo han expresado algunos de los consejeros preopinantes - que varios artículos del Código Civil fijan la misma obligación de deslindar los inmuebles en las escrituras públicas traslativas o constitutivas de derechos reales. Así, los artículos 1333, 3131 y 3132. Entiendo que si para el acto constitutivo de la hipoteca - que es un derecho real transitorio - es necesario establecer "la situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece, y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre", mucho más necesarias son esas designaciones cuando se constituye el derecho real de dominio, que es permanente.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si bien las leyes 17801 y 17417 se refieren a los Registros de la Propiedad y a la función de los registradores, no es menos cierto que en las mismas se indican ciertos requisitos que deben cumplirse para que pueda efectuarse la inscripción o anotación relativa a inmuebles, y entre ellos se piden las medidas, linderos y demás detalles con que deban inscribirse esos bienes.

De lo brevemente expuesto, surge la existencia de un conjunto de normas legales que imponen al escribano, unas en forma directa, otras indirectamente y algunas por vía interpretativa, la obligación de consignar en las escrituras públicas el deslinde de los inmuebles.

Por otra parte, la buena técnica notarial - a la que se han referido mis colegas preopinantes - hace que la inclusión del deslinde de los inmuebles en las escrituras sea una imperiosa necesidad.

Se ha señalado con todo acierto, y en forma unánime, pues no podía ser de otra forma, que la modificación de las disposiciones del Código Civil debe hacerse por una norma de igual o mayor jerarquía. Obviamente, las resoluciones de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble no pueden dejar sin efecto normas del citado Código.

Ahora bien, tanto la ley 17801 (art. 7º) como la 17417 (arts. 8º y 9º) facultan a la autoridad registral local a reglamentar la forma en que deberá hacerse la petición de anotación. Estimo que con esos fines han sido dictadas las resoluciones del Registro de la Propiedad Inmueble que son materia de esta consulta. Ubicadas en el plano que corresponde, se comprende perfectamente que no han querido modificar el Código Civil y sí establecer requisitos para solicitar las inscripciones tendientes a dar publicidad a la constitución de derechos reales y otras anotaciones que deban practicarse.