

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***TITULACIONES DOMINICALES INSUFICIENTES: ACCIONES Y DERECHOS;  
BOLETOS DERECHOS POSESORIOS, ETC. DIVERSAS SOLUCIONES(\*) (577)***

JOSÉ VÍCTOR SING

**SUMARIO**

I. Aclaración. - II. Determinación de la problemática. - III. La decisión gubernamental. - IV. Situaciones de hecho. - V. Anteproyecto restringido. - VI. Anteproyecto amplio. - VII. Anteproyecto posCongreso de 1976.

**I. ACLARACIÓN**

Estas líneas tenían un destinatario preciso: el Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral.

Frustrada esa convocatoria, el tema conserva actualidad para nuestro país. Cuando se discurió sobre él, hubo quienes sostuvieron que podía ser tratado con enfoque jurídico - político o estrictamente jurídico. Nosotros entendimos y entendemos que debe serlo integralmente, o sea, políticamente y jurídicamente. Ergo, así se tratará.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En aquel Tercer Congreso el asunto había sido intitulado: "La registración inmobiliaria y la política de gobierno en la regularización de la tierra rural y urbana". Hoy es como quedó establecido en el acápite. Con lo que, eliminado el tratamiento de " . . . la política de gobierno . . . ", ambas denominaciones son astillas del mismo palo.

Consecuentes con nos, no eliminaremos "la política de gobierno", por tres razones: 1) porque dada la densidad de la temática ella es directriz; 2) porque su conocimiento es de actualidad; y, 3) porque nos gusta.

## II. DETERMINACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

No podemos ignorar la mezquindad del ámbito registral para sobre llevar las soluciones del factum de las intituciones y titulaciones enclenques. Por ello consideramos que el o los asuntos se imbrican como ejecutorias conceptualmente inescindibles. Quiere decir que la acción política, la económica, la judicial, la notarial y la registral, si bien en esencia pueden parecer disímiles, en su hechura integran un proceso lógico que busca enderezar el entuerto - cuando los medios jurídicos no bastan o no lo son para la presteza deseada por medio de la decisión gubernamental(1)(578); que debe llegar inmediatamente y de grado primigenio.

La decisión cobra, así, una dimensión predominante, produciendo un empaldecimiento crepuscular de las demás decisiones. Por su intermedio la política se introduce en los vasos e intersticios para embeberlo todo de su sustancia.

La decisión gubernamental según sea la índole competitiva funcional puede radicarse en un primer acto legislativo local o nacional, y por ende, en otro de ejecución administrativa, o también, en otro administrativojudicial.

La consideración de una decisión gubernamental no implica añadir matices partidistas a la exposición. Obliga, en cambio, a adscribirse a un sistema jurídico - político que, como el nuestro y tantos otros, sustentase sobre la clásica división de poderes; o en la más funcional del Estado de Derecho; o, si se quiere, para estar en el tono de la hora, en lo que designamos como Estado de Derecho realizado o Estado de Derecho Real.

También conduce a ponderar el dato de la estructura familiar, como adelante se comprobará.

Creemos que los juristas no deben hacerse a un lado si el asunto desborda la comarca estrictamente normativa registral. No deben autoinhibirse de expresarse jurídicamente y políticamente. Su ciencia ni otra son compartimentos de estanqueidad. Lo contrario es un prejuicio, y el prejuicio es el pensamiento en la clandestinidad. El último sacrificio humano ha de ser el aherrojamiento de la libertad de pensar.

Quizá se motiva el argumento de la insuficiencia informativa para exponer soluciones de un tema tan vasto. La respuesta es una:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

racionalmente no hay ciencias esotéricas, patrimonio de cenáculos "trastenderiles". Todo conocimiento puede aprenderse.

Lo dicho vale para abonar el concepto de que política y derecho funcionan como antecedente y consecuente. ¿O acaso las asambleas legislativas y los parlamentos y los ejecutivos no reflexionan, discuten, y aún más, se agitan y atosigan de substratum político antes de procrear la norma jurídica?

Es absurdo creer que la prescripción legislativa o ejecutiva y mediatamente la judicial, como asimismo la doctrinaria, nada tienen que ver con la matriz o impronta política. Si así no fuere, ocurriría que los comunistas legislarían (legislar es un eufemismo) o dictarían reglas en beneficio de una propiedad privada amplia; o bien, que los demócratas cristianos legislarían sobre la reversión absoluta del dominio al Estado.

Puede suceder que las miríadas de miríadas de actos estatales lleven a perder de vista que hacer política es conducir un Estado, fuera de considerar que algunos de aquéllos serán de relevancia política mayúscula, en tanto el resto, individualmente considerados, se diluirán en la intrincada burocracia, fenómeno que nada subtrae de su auténtico contenido.

Igualmente ocurre un evento psicológico; todo acto reiterado pasa a recostarse en la historia, y esa siesta del subconsciente hace que se olvide el origen y fin del acto en sí, atendándose solo a lo que pasa por ser su causa inmediata. Así, aparece que el fin más destacado del órgano registral inmobiliario es la publicidad de los derechos reales, cuando su fin de forma no literal, pero sí primario, es el firme apuntalamiento del derecho de dominio y sus desmembraciones, mostrándose que la publicidad de mentas no es más que uno de sus instrumentos de aquella acción dativa de permanencia y desarrollo, y coherente con el sistema jurídicopolítico íntegro.

Tanto el legislador como el ejecutivo, el juez, el doctrinario y el más ignoto registrador - conforme a pautas preestablecidas -, cada uno en su mayor o menor esfera, están conduciendo el estado jurídicamente y políticamente.

En suma, todo legislador, todo ejecutivo y cualquier agente administrativo hacen política jurídica(2)(579)De allí aceptamos que una "política de gobierno" no es especie rara, sino que por el contrario, es necesaria en una acción tendiente a regularizar "Titulaciones dominicales insuficientes . . .", vinculada al quehacer registral.

El fenómeno programático es susceptible de ser dimensionado por la economía política, la sociología y el derecho.

### **III. LA DECISIÓN GUBERNAMENTAL**

Sea por su importancia que corresponde a la estructura económica de país, sea por su número, nos abocaremos con preferencia al problema de la tierra rural, ya que el que puede originar la intitulación o

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

irregularidad de los títulos urbanos, no inviste apreciable importancia.

Hay la premisa que establece: "El Estado no debe hacer ni debe dejar hacer, debe ayudar a hacer". ¿Por qué? Porque en última instancia, una política de gobierno administrativa se resuelve en una decisión de inversión que puede ser encarada por la iniciativa privada, por la propia iniciativa estatal, o por la iniciativa privada con estímulo o aporte estatal(3)(580).

Los órganos de acción estatal deben promover las titulaciones y la corrección de las anómalas. Significa que, sin práctica de la filantropía, se establecerán condiciones de fácil cumplimiento para todos los individuos que reuniendo ciertas condiciones, sean carentes de titulación o la tengan defectuosa. Esa acción estatal es asimismo connotativa de una anterior estimación ecológica - económica(4)(581), ya que de la tierra rural estamos tratando; y es sabido que en nuestro país, el desarrollo económico-social ha tenido y tiene su base principal en la producción agropecuaria, sin desmedro de la industria. Vale decir que se debe conectar la regularización de un predio con la de su actual producción y su potencial producción.

El corolario es que el Estado no debe facilitar la titulación de aquello que no produzca por encima de ciertos mínimos, como ocurre con el minifundio. Habrá de evitarse la subdivisión por debajo de niveles que la técnica agraria destaca como irrazonables. El auxilio de aquella es imprescindible. Así, nos dará el valor de un método ecológico, y entonces, a aquel cuyo suelo reúna las condiciones de una eficaz explotación, se le dará curso de regularización de su título(5)(582). ¿Cuál patrón se utilizará en aquella estimación ecológica - económica? El que determine la técnica en relación al suelo de cada región. El argumento es simple: para Equis región, el mínimo del área explotable será de tanta - superficie. Entonces, pues, todos los poseedores de más de tantas hectáreas en explotación podrán acogerse a los beneficios del plan estatal de regularización de sus títulos(6)(583).

Está claro que serán muy dispares los rendimientos de una parcela o extensión patagónica con los que correspondan a la zona cuyana, sub-tropical o bonaerense; todo coeficiente juega conforme a la técnica referida al orden local.

Repetimos: lo que no debe permitirse en una política gubernamental es la legalización del minifundio por obra estatal. ¿Por qué? Porque por razón de su déficit de producción trae profundas alteraciones sociales, habitacionales, higiénicas, educativas, psicológicas, culturales, etc.

Otra debe ser la disposición espiritual para con los grupos de aborígenes que aún restan en nuestro territorio. En esto no se debate un trasfondo utilitario, sino razones de humanidad para quienes constituyen uno de los valores vivientes de nuestro acervo. Una simple ley regularizaría la tenencia del suelo.

También entre las causas permisivas de minifundios por acción estatal, está la que hipotéticamente podría caber en un programa de contención de las llamadas "fronteras elásticas". Se comprendería en él el necesario

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

desplazamiento de grupos, cuyo fin principal no serian tanto la producción agropecuaria de acuerdo a la técnica en boga, cuanto el de ocupación para sofrenar otros grupos extranjeros(7)(584). Esto no roza la temática de las titulaciones sino más bien el área de la geopolítica.

La otra situación puede darse ante el hecho de conglomerados que detentan el suelo sin atisbos de explotación racional, a los cuales, por razones históricas y económicas, no podría menos que respetárseles su ocupación so pena de disturbios sociales. Esta hipótesis tendría solución a largo plazo, como si se reconociera no el derecho de dominio pleno pero sí los usufructos de los tenedores sobre las parcelas, las que, a sus muertes, podrían redimensionarse a unidades agrarias económicas para su distribución en propiedad entre los herederos de los usufructuarios, o de quienes hayan realizado las labores del suelo.

Es una solución que posterga la explotación estrictamente positiva, mas tiene la virtud de atenuar problemas, sin hacer abandono de la idea de una correcta utilización del suelo.

Hemos hecho sostenido hincapié en el vallado al minifundio, porque no ha de abandonarse la mira de que el desarrollo del suelo es la pauta fundamental del desarrollo económico del país.

También es menester establecer cual es el tipo de explotación que se practica o puede llegar a efectuarse. Igualmente debe destacarse el modo de esas explotaciones. Respecto de él es necesario rechazar cualquier intento de colectivización de la tierra(8)(585). ¿Por qué? Porque el modo de explotación agropecuario argentino (salvo la irrupción de las empresas por acciones) es el familiar independiente. O sea, el de los productores con sus familias en forma autónoma, lo que resulta coherente con el sentir de la mayoría de nuestra población. Ergo, debe respetarse nuestra organización agraria unifamiliar - con el agregado de los trabajadores que sean necesarios -, porque responde a nuestra idiosincrasia.

El más reciente ensayo de Ley Agraria que no logró virtualidad, traía una simiente de colectivización de la tierra, la cual aparecía como una exótica mixtura de koljoz con el kibutz y el moshav que daba lugar a la explotación multifamiliar.

Además del peligro que importaba para la disociación familiar, por la brecha de la colectivización introduciase el Estado (Consejo Agrario) en muchos aspectos del funcionamiento interno de las cooperativas que se fundaban para la explotación. Por los arts. 74, 96 y 107, incisos e), f), g) e i), las familias asociadas al Estado en cooperativas debían someterse a la autorización de este último, para disponer en actos importantes .

De haberse llevado a cabo tal proyecto agrario, hubiera caído en un fracaso sin redención, por la complejidad de las administraciones y el desconocimiento del modo del ser nacional.

Ahondamos en este rechazo porque en el presente la producción agropecuaria tiene rango de material estratégico. Encumbrados especialistas de la materia sostienen que en un futuro cercano los productos agrícolas pasarán a ser: "... la mejor arma estratégica. . . " ; ". .

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

. el arma nuclear estará al alcance de todos. No así la producción agrícola" (E. Janeway, 1973, consejero presidencial estadounidense). Por ello, ante la perspectiva de " . . . una hambruna universal" (Linus Pauling, 1976), la calificación de la producción agrícola como "arma estratégica" no parece aventurada.

Y, como nadie " . . . podría tener ideas justas sobre el presente, de conocer el porvenir" (Hamann), es que tratamos del problema en presente aunque en función de lo que está en ciernes.

Significa considerar que ese presente, sin dejar de ser objetivo no es cronológico, sino que resulta enormemente presionado por los acontecimientos venideros, de suerte que, más que recrear la actualidad, trata lo venidero en función de una situación de hecho subyacente. De allí se da la aparente paradoja de que examinar el presente es hacerlo con el futuro, mientras lo actual ya es pretérito.

Quizá esto resulte merodear un tanto por la futurología, mas permite conocer con exactitud la proyección que debe darse a una faz importante de una política de gobierno como es el de desarrollo de un país y su economía, amén de sus secuelas tecnológicas, sociales, culturales, etc.

En este hito de la programática entran a jugar las estadísticas y estudios ecológicos económicos. Quiere decir que, si es cierto que nuestra producción agropecuaria es la más barata del mundo, no debe prohibirse a la que resulte antieconómica como cultivo(9)(586).

En síntesis, en la primera etapa de una política de gobierno aplicada a un plan de titulación dominical rural, el sentido que debe ordenarla puede volcarse en este lineamiento:

- 1) Preeminencia de una acción tendiente al acelerado desarrollo socioeconómico del país;
- 2) Distinción del agro como su sustento principal sin desconocer una evolución paralela de la tecnología industrial;
- 3) Tendencia a concretar como mínimo unidades productoras agrarias económicas, e inadmisibilidad del minifundio;
- 4) Explotación unifamiliar; por ende, rechazo de la colectivización de la tierra;
- 5) Promoción del régimen cooperativo sin ingerencia estatal en su desenvolvimiento interno;
- 6) Ayuda preferente a los agraristas que se encuentran en situación de acrecentar inmediatamente la producción;
- 7) Adecuada política fiscal liberadora de las trabas para una acción exportadora en gran escala.

Establecida la inteligencia rectora, el proceso de regularización de titulaciones ha de animarse procurando guardar armonía con su posterior registración inmobiliaria; de modo que la orientación será esta:

- a) Establecimiento del dato ecológico - económico del suelo intitulado o titulado de modo anómalo o insuficiente que caractericen la unidad agraria mínima;
- b) Establecimiento del número de tenedores con posibilidades de acceder a titulares de dominio legítimos;

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- c) Proponer los remedios jurídicos para cubrir las intituciones y saneamiento de las irregulares que interesan;
- d) Determinación del monto aproximado del costo de la concreción de lo hasta aquí enunciado; y,
- e) Ordenar la acción jurídica, de modo que la conducta activa recaiga en su mayor parte en los particulares.

Los puntos c) y e) se vuelcan en los anteproyectos que se verán al final de estas líneas; los restantes se han comentado teniendo en vista el problema general.

**IV. SITUACIONES DE HECHO**

Con el propósito de ser fieles a la exposición de quienes conocen la situación de hecho in situ, cuales son los escribanos citados infra(10)(587), transcribiremos de su trabajo los párrafos que nos interesan. Dicen sus autores: "Veamos simplemente algunas de las situaciones existentes en nuestro país. . . 1) En el Norte de Córdoba, La Rioja y otras provincias norteñas, existen grandes zonas en las cuales no se conocen títulos de propiedad. Es decir que simplemente quien posee está poseyendo. No corresponde declararlas tierras públicas por estar ocupadas y explotadas por particulares. Estos las transmiten por boleto, y al fallecer el ocupante los herederos simplemente continúan la posesión. 2) En algunos casos existen títulos sobre tierras en las condiciones recién indicadas, pero sus títulos han quedado desconocidos y olvidados.

"Los ocupantes no los han vencido en juicio posesorio de 20 ó 30 años, por ser ello demasiado costoso, o sólo porque ello no es uso del lugar. 3) En otros casos, esos poseedores en algún momento otorgaron una escritura declarativa de posesión o bien declararon o justificaron ser poseedores en algún expediente judicial, generalmente sucesorio. A partir de entonces "ese derecho posesorio" fue transmitiéndose por escritura pública y juicios sucesorios. . . 4) Las mercedes reales son títulos antiguos, algunas veces bien fundados y otras bien dudosos, principalmente en sus medidas y linderos. Vienen de la Colonia y por lo general no han sido ratificados por actos expresos de la Nación Argentina. Algunas veces pretende hacérselos valer sobre títulos posteriores. ¿Corresponde ser ratificados, inscriptos. sustituidos, vencidos por los actuales poseedores?"

Además de los casos mencionados, en alguna otra provincia se cuentan otros que, más o menos, guardan similitud de circunstancias con aquéllos, pero para nuestra problemática en suficiente con lo expuesto.

**V. ANTEPROYECTO RESTRINGIDO**

Como panacea de lo relatado se han propuesto variadas soluciones. Las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hemos soslayado por entender que en esta materia debe imponerse la sencillez, la economía, la agilidad y la reducción de plazos.

Así, y siempre con miras a beneficiar a quienes cuenten con la expresión mínima de lo que debe considerarse una unidad agraria económica en explotación, hemos esbozado el siguiente lineamiento normativo:

Artículo primero: Quien carezca de documentos probatorios de derecho de dominio, o que teniéndolo no resulte idóneo, y sea contemporáneamente poseedor de predio rural en explotación, cuya superficie se considere en la zona como mínima para rendimientos razonables o producción de cualesquiera especies, durante cinco años podrá hacer labrar acta de notoriedad relativa al hecho de su posesión y explotación.

Artículo segundo: La autoridad administrativa del ramo, previo dictamen de los organismos agrarios locales, o nacionales en su defecto, fijará la superficie mínima y el menor número de hectáreas que deban ser explotadas, a que alude el artículo precedente.

Artículo tercero: De las actas expresivas de la posesión y explotación se tomará razón dentro de los 180 días hábiles de su instrumentación en el correspondiente registro inmobiliario, por el término fijado para las medidas cautelares con la adición de 180 días hábiles. Las anotaciones producirán los efectos prioritarios y publicitarios propios de los documentos por los que se transfiere el dominio.

Artículo cuarto: La pacífica y continua posesión y explotación durante cinco años, computados desde la fecha del ingreso documental, y dentro de los 180 días hábiles posteriores, facultará al poseedor previa mensura registrada, a petitionar la conversión de su anotación preventiva a inscripción de dominio. Se presume, sin prueba contraria, que la posesión reúne los caracteres enunciados cuando durante el lapso de vigencia registral no se hubiere anotado alguna medida judicial proveniente de litis del inmueble. La prueba de la explotación se rendirá por declaración jurada conjuntamente a todo otro medio de prueba.

Artículo quinto: si antes de la obtención de la registración definitiva hubiere controversia por superposición de linderos, confusión de límites u otro accidente que dificulte la determinación de los inmuebles, quienes se hayan sometido al presente régimen, mediante compromiso escrito deberán exponer la litis al juicio de amigables componedores regulado en la ley procesal.

De la resolución se tomará razón en el registro inmobiliario a los efectos de consolidar o adecuar las dimensiones de los predios en cuestión.

Artículo sexto: Cumplida la inscripción de conversión al dominio, toda ulterior cuestión referente a medidas y linderos será resuelta de acuerdo



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

a las leyes comunes, haciendo fe de los datos registrales, actas y mensuras registradas.

Artículo séptimo: El acta de posesión con la constancia de su primera anotación preventiva y la impresión de la leyenda registral, referida al cumplimiento de todos los requisitos de esta norma, servirá en adelante de suficiente título de dominio.

Artículo octavo: En la tramitación relativa a esta norma se podrá actuar por sí, sin más requisitos que los de abonar identidad e interés legítimo.

Artículo noveno: Toda desinteligencia en la interpretación de estas disposiciones entre el peticionante y el organismo registral, se resolverá conforme a lo prescripto en la ley local.

Artículo décimo: Los organismos registrales locales serán los competentes en la aplicación de esta norma. Prestarán el asesoramiento necesario a los particulares para la concreción de estos derechos. En los supuestos de insuficiencia de los órganos, las autoridades de éstos podrán requerir del organismo registral nacional la colaboración necesaria.

## **VI. ANTEPROYECTO AMPLIO**

Lo expuesto arriba encaja con nuestro sentido político vinculado a la cuestión de las intituciones y titulaciones imperfectas.

No negamos que el anteproyecto es solamente una solución parcial del problema. Por razón de su insuficiencia y considerando la aspiración de lograr respuesta integral al fenómeno, adecuamos el mismo anteproyecto, haciendo abstracción del concepto de unidad agraria económica como expresión mínima. Dejamos, sí, en pie la exigencia de su actual y continua explotación, y damos cabida también a lo que se conoce como "comunidades".

La calidad de los documentos que posean los que detentan el suelo no nos interesa. La pretensión es sanear el dominio de una vez por todas partiendo tan solo de la posesión y la explotación.

Somos conscientes de que ambos anteproyectos son atrevidos en función de nuestra normativa y antecedentes jurídicos. Pero debe tenerse presente que hollamos más de la mitad del año 1976. La solución, entendemos, no se dará adecuada a la hora consultando el sentido de nuestra ley común de 1871.

Si 105 años de diferencia consuman un gran cambio, el del presente, el del tiempo que estamos discurriendo, exige no la modelación de respuestas anteriores, sino novísimas y ajustadas soluciones.

La ruptura con el pasado reciente en algunos planos es total. Así el premio Nobel, Robert Oppenheimer, ha manifestado: ". . . la naturaleza de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

las comunidades humanas, inclusive la noción de sociedad y de cultura se ha transformado tan profundamente durante los últimos años que nuestro mundo es un mundo nuevo".

Adherimos y agregamos: se ha roto el enlace lógico de numerosas proposiciones importantes. Lo que podría servir de antecedente ha perdido su utilidad. En el mejor de los casos, se lo considera instintivamente para operar la conducta contraria: " - Si es negro, pues, haremos blanco..., etc.

Con esto no queremos pregonar la bondad o insalubridad de las normas propuestas. Simplemente explicamos por que nacieron de tal suerte.

### **ANTEPROYECTO AMPLIO**

Artículo primero: El Poder Ejecutivo provincial determinará las zonas o regiones a las cuales se aplicará este régimen, previa consulta a los organismos catastrales, estadísticos, de planeamiento locales o nacionales y también particulares, que puedan aportar precisiones acerca de su determinación física, como asimismo del valor ecológico - económico de las mismas. Si las circunstancias lo requieren, podrá ordenar el relevamiento parcelario correspondiente, en la extensión que él determine, y con las facultades de la Ley Nacional de la materia.

Artículo segundo: Durante cinco años, quien carezca de documento probatorio de derecho de dominio, o que teniéndolo no resulte idóneo, y sea contemporáneamente poseedor de predio rural en explotación. podrá hacer labrar acta de notoriedad relativa al hecho de su posesión y explotación.

Artículo tercero: Si el predio fuere ocupado por varios grupos familiares o individuos que ejerzan la coposesión, coexistiendo una porción del suelo destinada a la explotación común, y siempre que las partes destinadas a vivienda o asiento de los grupos tengan u obtengan salida individual o común a la vía pública, podrán ejercer los derechos que en esta normativa se reconocen al poseedor singular.

Las relaciones que se originen por razón de aquella coposesión o ulterior adquisición de dominio, se regularán por las disposiciones del condominio en lo compatible con esta coposesión o propiedad horizontal rural.

Artículo cuarto: De las actas expresivas de la posesión y explotación, se tomará razón dentro de los 180 días hábiles de su instrumentación en el registro inmobiliario, por el término fijado para las medidas cautelares con la adición de 180 días hábiles, las que producirán los efectos prioritarios y publicitarios propios de los documentos por los que se transfiere el dominio.

Artículo quinto: La pacífica y continua posesión y explotación durante cinco años, computados desde la fecha del ingreso documental, y dentro

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de los 180 días hábiles posteriores, facultará al poseedor previa mensura registrada, a peticionar la conversión de su anotación preventiva a inscripción de dominio.

Se presume, sin prueba contraria, que la posesión reúne los caracteres enunciados cuando durante el lapso de vigencia registral no se hubiere anotado alguna medida judicial proveniente de litis sobre el inmueble.

La prueba de la explotación se rendirá por declaración jurada y cualquier medio de prueba.

Transcurridos los 180 días establecidos sin que el interesado instara la registración definitiva, sólo podrá reiterar la solicitud de anotación preventiva con una nueva acta de posesión.

Artículo sexto: Si antes de la obtención de la registración definitiva hubiere controversia por superposición de linderos, confusión de límites u otro accidente que dificulte la determinación de los inmuebles, quienes se hayan sometido al presente régimen, mediante compromiso escrito deberán exponer la litis al juicio de amigables componedores regulado en la ley procesal.

De la resolución se tomará razón en el registro inmobiliario a los efectos de consolidar o adecuar las dimensiones de los predios en cuestión.

Artículo séptimo: Cumplida la inscripción de conversión al dominio toda ulterior cuestión referente a medidas y linderos será resuelta de acuerdo a las leyes comunes, haciendo fe de los datos registrales, actas y mensuras registradas.

Artículo octavo: El acta de posesión con la constancia de su primera anotación preventiva y la impresión de la leyenda registral, referida al cumplimiento de todos los requisitos de esta norma, servirá en adelante de suficiente título de dominio.

Artículo noveno: En la tramitación relativa a esta norma se podrá actuar por sí, sin más requisitos que los de abonar identidad e interés legítimo.

Artículo décimo: Toda desinteligencia en la interpretación de estas disposiciones entre el peticionante y el organismo registral, se resolverá conforme a lo prescripto en la ley registral local.

Artículo undécimo: Los organismos registrales locales serán los competentes en la aplicación de esta norma. Prestarán el asesoramiento necesario para la concreción por los interesados de lo aquí prescripto. En los supuestos de insuficiencia de los organismos registrales locales, la autoridad de éstos podrá requerir del organismo registral nacional la colaboración necesaria.

Se colige fácilmente que la norma proyectada es pragmática. Procura con plazos más o menos breves sanear jurídicamente los predios rurales carentes de títulos o con títulos anómalos o insuficientes.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Puede adolecer de incompleta por no considerar algún supuesto, pero se ha sacrificado en pro de quien demuestre celo, iniciativa y deseos de incorporar tierras a una utilización eficiente, y consecuentemente, sanear su título. Por otra parte no se legisla sobre casos excepcionales o de poca relevancia numérica.

Para ello no se ha consultado obra alguna de envergadura sobre el tema, por tres razones: a) porque desconocemos la que lo afronte con un enfoque ecológico - económico - político y jurídico dado a estas líneas; b) para no contaminarnos subliminalmente, y así mantener la unidad y coherencia de lo esbozado; y c) porque como decía aquel maestro de la vida y de las letras, Pío Baroja, para evitar el contagio de los prejuicios que hacen ". . . creer muchas veces en la dificultad de las cosas que no tienen nada de difíciles".

Como entendemos que vivir no es sólo un transcurso biológico, asumimos el compromiso de adherir o inventar alguna idea. Luego echamos una criatura a andar. Viene la hora de quien sea esclarecido para apuntar sus flaquezas y darle la forma adecuada.

**VII. ANTEPROYECTO POSCONGRESO DE 1976**

Como adición a lo sobredicho, y a la luz de lo debatido en el II Congreso de Derecho Registral celebrado en Córdoba en octubre de 1976, hemos formulado un tercer anteproyecto sobre la base del más amplio que ya se dejó dicho.

Se declara que no hemos tomado todas las conclusiones de aquel Congreso, sino las que resultaron coherentes con nuestra formulación.

**ANTEPROYECTO**

Artículo 1º - El Poder Ejecutivo provincial establecerá las zonas o regiones a las cuales se aplicará este régimen, previa consulta a los organismos catastrales, estadísticos, de planeamiento locales o nacionales, que puedan aportar precisiones acerca de su determinación y valor económico - ecológico.

Si las circunstancias lo requiriesen, podrá ordenar su relevamiento general o particular, según corresponda.

Art. 2º - Esta norma regirá en tanto persista en las áreas aludidas quien carezca de documento probatorio de derecho de dominio, o que teniéndolo no resulte idóneo, el que podrá hacer labrar acta de notoriedad relativa al hecho de su posesión y habitación.

Art. 3º - De las actas expresivas de la posesión y habitación se tomará razón de su instrumentación en el registro inmobiliario por el término fijado para las medidas cautelares, las que producirán los efectos prioritarios y publicitarios propios de los documentos por los que se

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

transfiere el dominio.

Art. 4º - Si el inmueble objeto del acta, en todo o en parte, reconociere inscripción de dominio, el Registro asentará en él nota de la presentación del acta.

De cargo del peticionante se citará durante tres días por el Boletín Oficial y periódicos, a quien figure titular de dominio.

La autoridad del órgano oficial de publicación dispensará al peticionante, del pago de la tasa correspondiente si acredita insuficiencia de recursos.

Art. 5º - La pacífica, pública y continua posesión y habitación durante cinco años, facultará al poseedor, previa mensura registrada, a petitionar la declaración judicial de conversión de su anotación preventiva a titularidad dominical.

El plazo correrá así:

a) Si con anterioridad a la inscripción del acta existieren documentos fehacientemente probatorios del hecho posesorio, desde la fecha de ellos;

a) Si la probanza de la posesión y habitación surgieren solamente del acta, desde su ingreso al Registro;

c) Si existiere inscripción de dominio, transcurridos treinta días hábiles a contar de la última publicación del artículo anterior sin existencia de anotación de litis, y siempre que el acta tuviere ingreso registral.

Se presume, sin prueba contraria, que la posesión reúne los caracteres enunciados si durante el lapso de vigencia registral no se hubiere anotado una medida judicial proveniente de litis sobre el inmueble.

Art. 6º - Si antes de la registración definitiva de dominio hubiere controversia por superposición de linderos, confusión de límites u otro accidente que dificulte la determinación de los inmuebles, quienes se hayan sometido al presente régimen, mediante compromiso escrito deberán exponer la litis al juicio de amigables componedores regulado en la ley procesal. De la resolución se tomará razón en el registro inmobiliario a los efectos de consolidar o adecuar las dimensiones de los predios en cuestión.

Art. 7º - El acta de posesión con la constancia de su anotación preventiva, y la impresión en el oficio judicial que declara operada la adquisición del dominio, de la leyenda registral de su anotación, servirá en adelante de suficiente título de dominio.

Art. 8º - Cumplida la inscripción de conversión al dominio, toda ulterior cuestión referente a medidas y linderos será resuelta de acuerdo a las leyes comunes, haciendo fe de los datos registrales, actas y mensuras registradas.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Art. 9º - El dominio adquirido en la forma prescripta no podrá enajenarse ni ser objeto de anotación de embargo, salvo por causa de deuda de origen fiscal, durante treinta años contados desde la fecha de la inscripción de la declaración judicial correspondiente.

Art. 10. - Si el predio estuviere ocupado por uno o más grupos familiares o individuos que ejerzan la coposesión y habitación, coexistiendo una porción del suelo destinada a la explotación común, y siempre que las partes destinadas a vivienda o asiento de los grupos tengan u obtengan salida individual o común a la vía pública, podrán ejercer los derechos que en esta norma se reconocen al poseedor singular.

Siendo necesaria para su explotación racional la continuidad o permanencia de los grupos en el predio, la declaración judicial de adquisición del dominio contendrá asimismo la obligación de constituir dentro del plazo de seiscientos días corridos un régimen cooperativo de utilización del bien.

Para el ingreso posterior al mismo será condición necesaria tener parentesco con los fundadores.

El Estado Provincial promoverá las acciones necesarias para que los grupos obtengan su estatuto cooperativo.

Mientras las comunidades no adhieren a la estructura cooperativa, ningún organismo o banco oficial les prestará ayuda o asistencia.

Con excepción de las relaciones originadas por el régimen cooperativo, las que nazcan por razón de la coposesión o ulterior propiedad horizontal rural en su caso, se regularán en lo compatible por las disposiciones del condominio.

Art. 11. - En la tramitación que indica esta norma se podrá actuar por sí, sin más requisitos que los de abonar identidad e interés legítimo.

Art. 12. - Toda desinteligencia en la interpretación de estas disposiciones entre el peticionante y el organismo registral, se resolverá conforme a lo establecido en la ley registral local.

Art. 13. - Los organismos registrales locales serán los competentes en la aplicación de estas disposiciones. Prestarán el asesoramiento necesario para la concreción de lo aquí prescripto. En los supuestos de insuficiencia de los organismos provinciales, la autoridad de éstos podrá requerir del organismo registral nacional la colaboración necesaria.