

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

**VIII REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL**

Organizada por el Colegio Notarial de la Provincia de Santa Fe, se realizó durante los primeros días de julio de este año en la ciudad de Venado Tuerto la VIII Reunión Jurídico Notarial que anualmente lleva a efecto dicha institución.

**Temario**

**Tema I. Empresa y Explotación Agropecuaria**

**Tema II. Contratos agrarios**

a) Capitalización de ganado

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

- b) Arrendamientos. Contrato accidental
- c) Pastaje y pastoreo
- d) Venta de forrajes
- e) Aparcería y mediería (Tamero mediero)
- f) Marcas y señales de ganado. Nuestros Códigos Rurales. Deficiencias. Necesidad de una legislación uniforme en cuanto a su registración.

**Tema III Derechos reales**

Condominios: Artículo 2716 del Código Civil. Confusión de límites. Amojonamiento.

Alambrados: Artículos 2748 y concordantes del Cód. Civil.

**Mesa Redonda**

1. Estructura del uso y tenencia de la tierra.
2. Realidad y perspectivas de la agricultura, producción, comercialización e industrialización. Incidencia de los insumos.
3. Realidad y perspectivas de la ganadería y animales de cría intensiva. Producción, comercialización e industrialización. Incidencias de los insumos.
4. El crédito agrario. Oportunidad. Monto. Plazos e intereses.
5. Educación y capacitación técnica agraria. Infraestructura y servicios.

**Trabajos presentados**

Tema I. Empresa y explotación agropecuaria

"Empresa y explotación agropecuaria", por David L. Borghi y Eduardo Chamorro.

"La empresa y la explotación agropecuaria", por José Néstor Taboada.

"Breve comentario sobre el productor agropecuario y sus contratos", por Ana María Aliau.

Tema II. Contratos agrarios

"Contratos agrarios", por Liliana Bossi y Belkis C. de Crosetti.

"Contratos agrarios: a) En materia de capitalización de ganado, pastaje y pastoreo; mediería (tamero mediero), por Roberto C. Galatte y Juan Carlos Portal; b) Sobre marcas y señales, por Raúl J. Pugnalin y Alicia I. Macías; c) Arrendamientos, aparcerías y contratos accidentales", por María S. Monserrat.

Tema III. Derechos reales. Condominios: Artículo 2716 del Código Civil. Confusión de límites. Amojonamiento. Alambrados: Artículos 2748 y concordantes del Código Civil

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

"Alambrados", por Silvia Portaneri de Monzón.

"Condominio por confusión de límites. Amojonamiento. Artículos 2746 al 2755 Cód. Civil", por María Cristina Paglia.

**Plenario de apertura**

A las 11.30 del día 2 de julio se realizó la reunión de apertura. Se hallaban presentes el escribano Jorge A. Bollini, en representación de la Unión Internacional del Notariado Latino y en su condición de presidente de la Delegación Argentina al XIV Congreso Internacional del Notariado Latino; representantes de los Colegios Notariales de Mendoza y de los Departamentos General López, Caseros, Rosario, San Lorenzo, Capital y San Martín, de la provincia de Santa Fe, así como los escribanos Abel D. Di Próspero, Antonio Martínez y Luis A. Signorelli en representación de la Confederación General de Profesionales.

El acto fue presidido por el presidente del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fe, Esc. Ermes W. Barat, y además tomaron ubicación en el estrado principal, el ingeniero Delmo Gallo, quien lo hizo en representación del Ministro de Agricultura de la provincia, el intendente de la ciudad de Venado Tuerto, coronel Luciano Saúl Domínguez, el escribano Manuel L. Pardo, vocal titular del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Segunda Circunscripción, y el escribano Ignacio F. Zurita, del Departamento General López.

Comenzó la ceremonia con el izamiento de la bandera nacional, por parte del intendente de la ciudad y el escribano Ermes W. Barat. Seguidamente hizo uso de la palabra el coronel Luciano Saúl Domínguez, quien tuvo palabras de bienvenida para los participantes en el evento y auguró éxito en la tarea por iniciar.

Acto seguido se procedió a elegir las autoridades de la VIII Reunión y resultó electo para presidirla el titular del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fe, escribano Barat, y para las secretarías, los escribanos Teresa Salvo y Ricardo Mario Remondino, de la provincia de Mendoza y del Departamento San Lorenzo, de Santa Fe, respectivamente. Con ello se dio por terminada la sesión de apertura.

Inmediatamente se constituyeron las tres Comisiones de estudio, correspondientes a los tres temas, las que designaron sus autoridades.

Después de constituidas las Comisiones, arribó directamente desde Asunción la Delegación de Escribanos del Paraguay, integrada por su presidente, escribano César Ramón Denis y los escribanos Justo Céspedes y Carlos Federico Céspedes.

**DESPACHOS**

**TEMA I Empresa y explotación agropecuaria**

(Comisión 1ª)(\*)(478)

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

La Comisión I eleva al plenario la siguiente ponencia:

1°) Considérase fundamental el dictado de una ley nacional que contemple acabada y exhaustivamente todos los problemas relacionados con la actividad agropecuaria.

2°) La ley deberá incluir, en lo que atañe a esta Comisión:

a) La regulación jurídica de la empresa agropecuaria, como organización de los factores de la producción, cuyo titular podrá ser una persona de existencia visible o una persona jurídica.

Proponemos que se contemple la posibilidad que la empresa constituya un patrimonio separado del de la persona de su titular, afectado enteramente a la evolución de la misma; tendiendo a que la explotación subsista más allá de la desaparición física de su titular, y evitar de esa manera la subdivisión antieconómica de la tierra y la destrucción de la empresa.

b) La creación de una persona jurídica que contemple las peculiares características de la actividad y empresa agropecuaria. El acto constitutivo de la misma deberá ser formalizado por escritura pública, a fin de dotarlo de certeza, seguridad y debido asesoramiento jurídico por la importancia de los elementos en cuestión.

### **TEMA II Contratos agrarios**

#### **(Comisión 2ª)(\*)(479)**

La Comisión del Tema II de la VIII Reunión Jurídico Notarial, luego del análisis y debate de los temas puestos a su consideración, presenta las siguientes conclusiones:

1) Se recomienda que los contratos de capitalización de ganado y de pastaje que carecen de forma impuesta por la ley, dado su carácter atípico sean redactados por escrito, con intervención de escribano, en función de asesoramiento previo e instrumentación en escritura pública o en documento privado con certificación notarial en cuanto a firma de las partes y ratificación del contenido, por razones de seguridad jurídica, teniendo en cuenta la importancia de los valores comprometidos y el interés público que reviste la actividad agropecuaria en el desarrollo económico del país.

2) Se considera necesaria una modificación del régimen legal vigente que deje claramente establecido el plazo de duración de los contratos de arrendamientos y aparcerías renovados por tácita reconducción.

3) Con relación al precio, en los contratos de arrendamiento, se recomienda referir las cláusulas de estabilización, que se incluyan en los mismos, a la variación de los precios de los productos agropecuarios.

4) Se propone el dictado de una ley nacional que: a) Regule la propiedad

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

de los semovientes, la obligatoriedad del uso de las marcas y señales, la inscripción de éstas para su validez y la registración de las transferencias de ganados. b) Disponga la creación de un Registro de Marcas y Señales, cuya organización administrativa quede a cargo de las provincias.

**TEMA III Derechos reales Condominios: Artículo 2716 del Código Civil. Confusión de límites. Amojonamiento. Alambrados: Artículos 2748 y concordantes del mismo Código.**

**(Comisión 3ª)(\*)(480)**

La Comisión del Tema III de la VIII Reunión Jurídico Notarial, luego de debatido ampliamente el temario, especialmente sobre la base del trabajo presentado en su seno, formula las siguientes

**CONCLUSIONES**

**I. Condominio de los muros, cercos y fosos**

- 1) Por sus caracteres se trata, fuera de toda duda, de un condominio de indivisión forzosa creado por la ley (art. 2716 Cód. Civil).
- 2) Presunción de medianería (art. 2743 Cód. Civil):
  - a ) Se presume la medianería rural, prescindiendo de la existencia material del elemento divisorio;
  - b) No se presume cuando uno de los inmuebles no estuviere cerrado o cuando se ofrezca prueba en contrario por cualquiera de los medios tipificados por el Derecho Procesal.
- 3) Corresponde el pago de los gastos de cerramiento por partes iguales en cada colindancia y entre los correspondientes linderos cuando por la construcción del elemento divisorio ambas heredades resultaren encerradas, o sea, cuando los respectivos perímetros quedan totalmente cercados (art. 2742, 1ª parte Cód. Civil).
- 4) No será exigible dicho pago al propietario cuya heredad está sin cerco alguno (art. 2742, 2ª parte Cód. Civil).
- 5) En caso de cerramientos no totales o de aquellos que puedan ser parcialmente aprovechados por el propietario lindero, corresponde el pago a comunidad de gastos según lo determinen los Códigos Rurales para estos supuestos no tipificados por el Código Civil, pues las normas de aquéllos resultan subsidiarias de las de éste y cuya sanción local implica el ejercicio efectivo del poder de policía y facultades no delegadas al poder central; ello en tanto y en cuanto esas normas locales no entren en colisión, en razón de la materia, con el Código Civil. Cabe mencionar sobre este particular las previsiones del Código Rural

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

de la provincia de Santa Fe que obligan al pago de la medianería rural en caso de cerramiento parcial (2/3 del perímetro de la propiedad, computándose al efecto los límites naturales que tornen innecesario un cercado) o cuando, cualquiera sea la extensión cercada, es efectivamente aprovechada por el vecino.

6) La obligación de contribuir a comunidad de gastos queda limitada, en cuanto al monto, al pago del importe que correspondería por un cerramiento de valor común y corriente, prescindiendo de la mayor calidad o valor de los materiales efectivamente empleados (tapias especiales de piedra, mampostería, etc.), situación ésta que también encuentra su regulación en los Códigos Rurales (cfr. art. 23 C.R. Sta. Fe). Los gastos de mantenimiento, reparación o reposición de los cercos deben ser soportados por los colinderos según resulte de aplicar las normas generales en materia de obligaciones.

7) La medianería rural es irrenunciable y no puede recurrirse al abandono para liberarse de la obligación de pagar los gastos del cerramiento o los de su mantenimiento, reparación o reposición, en virtud de su naturaleza jurídica (arts. 2716, 2742 y concordantes, Cód. Civil).

## **II. Condominio por confusión de límites**

1) Se trata de un condominio "accidental" creado por la ley (art. 2746 Cód. Civil).

2) No constituye el sector de límites confusos una propiedad de dos comuneros, sino un supuesto establecido al solo efecto de resolver una situación de hecho entre dos dominios diferentes.

3) Se refiere a dos predios rústicos, colindantes y pertenecientes a distintos dueños, cuyos límites están confundidos por no haberse materializado la separación, o si existió, ha desaparecido (arts. 2746 y 2748 Cód. Civil).

4) Se resuelve este condominio accidental por el deslinde, sea por vía amigable o por vía judicial mediante el ejercicio de la acción de deslinde.

5) El deslinde amigable debe formalizarse mediante escritura pública (art. 2753 Cód. Civil).

El convenio mediante instrumento privado sólo genera la obligación de formalizar la escritura pública exigida por la ley (cfr. arts. 1185, 987 y conc. Cód. civil) .

6) Para el deslinde, sea amigable o judicial, son requisitos indispensables el estudio de los títulos y antecedentes dominiales y la

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

mensura de ambos terrenos (arts. 2753 y 2754 Cód. Civil).

7) Si bien el art. 2753 Cód. Civil requiere la aprobación judicial de la escritura pública (lo mismo que de la mensura y otros antecedentes), adherimos a la doctrina que considera innecesaria la homologación judicial de un acto jurídico confirmado sin contradicción alguna y sobre la base de hechos existentes volcados en una mensura realizada sin oposición de terceros, ya que este acto procesal no puede alterar, modificar o restringir un convenio de partes realizado sin afectar al interés colectivo; se trata, entonces, de un formalismo excesivo que nada aporta a la solución del deslinde y no confiere autoridad de cosa juzgada ya que queda a salvo el derecho de terceros, según lo que el mismo art. 2753 Cód. Civil establece en su última parte.

8) La acción de deslinde es de carácter real e imprescriptible, y la carga de la prueba corresponde a ambos colindantes (art. 4019, inc. 3º Cód. Civil, y nota del codificador al art. 2746 Cód. Civil).

9) La acción de deslinde se diferencia de la acción reivindicatoria por la atribución de la carga de la prueba y las facultades del magistrado en materia de la determinación de la línea divisoria (arts. 2746, 2755, 2791 y conc. del Cód. Civil). La acción reivindicatoria es procedente, según el art. 2747, en dos supuestos: a) Cuando los límites están cuestionados, o b) Si han desaparecido los mojones por destrucción que permite el avance de un lindero sobre la propiedad contigua. La simple destrucción de mojones faculta solicitar judicialmente su reposición, existiendo vestigios de su ubicación, o, en caso contrario, hacerlos restablecer conforme con las actuaciones que provocaron la disolución del condominio accidental por confusión de límites, sin perjuicio de las acciones posesorias y penales pertinentes.

10) La acción de deslinde sólo pueden ejercitarla los titulares de derechos reales sobre uno de los inmuebles y que detenten la posesión (art. 2746 Cód. Civil).

11) La acción de deslinde sólo puede ser entablada, para los casos de representación convencional, por mandatario con poder de disposición, no siendo suficiente el de simple administración (art. 1184 y conc. Cód. Civil).

12) Esta acción se entabla contra el propietario del fundo contiguo (art. 2749 Cód. Civil).

13) Si la acción se dirige contra inmuebles linderos que sean del dominio público del Estado, corresponderá la jurisdicción administrativa (art. 2750 Cód. Civil).

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

14) En la substanciación del proceso de deslinde resulta indispensable la citación de todos quienes detenten la titularidad de algún derecho real sobre los inmuebles o que sean poseedores, para obviar la inoponibilidad de la sentencia.

15) La posesión de buena fe de mayor extensión de terreno de la expresada en títulos no beneficia a quien la tiene, salvo el caso de prescripción veinteañal (arts. 2751 y 4015 Cód. Civil).

16) Los gastos de investigación de antecedentes dominiales, de mensura y demarcación de la línea divisoria, como también los gastos propios del juicio de deslinde se soportan de la siguiente manera: a) Los de investigación y mensura, en proporción a las áreas de las heredades (art. 2752, 2ª parte Cód. Civil); b) Los de demarcación de la línea divisoria, por partes iguales (art. 2752, 1ª parte Cód. Civil) y c) Los del juicio, según lo que resuelva el juez conforme a derecho.

17) El resultado del deslinde convencional o del judicial pone término al condominio legal accidental, en tanto restablece la línea divisoria de ambas heredades e integra los respectivos títulos de propiedad, y debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente (art. 2505 Cód. Civil y decreto - ley 17801/68).