

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

**PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ("REGISTRO FONDIARIO")(*) (485)**
FRANCO CATTANEO(**) (486)

SUMARIO

1. Presente del Registro Inmobiliario. 1.1. Consideraciones generales. 1.2 Estructura del Registro Inmobiliario Federal. 1.3 Estructura en Cantone Ticino. 1.4 Situación actual en Suiza. 1.5 Situación actual en Cantone Ticino. 1.6 Uso actual del Registro Inmobiliario en Ticino. 2. Apuntes sobre algunos países vecinos. 2.1 Registros tabulares, registros inmobiliarios y catastros en Italia. 2.2 Registro Inmobiliario en Austria. 2.3 Registros tabulares y cartas temáticas en Yugoslavia. 3. Futuro del Registro Inmobiliario. 3.1 Mecanización e información. 3.2 Conclusión del trabajo de relevamiento sistemático del suelo. Plano 2000. 3.3 Concepto REMO. Reforma de la medición oficial. 3.4 Deseos e intervenciones de los técnicos. 3.5 Garantía de los efectos de la publicidad material. 3.6 Formación de los cuadros y del personal. 4. Conclusiones resumidas.

1. PRESENTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO

1.1 Consideraciones generales

Por Registro de la Propiedad se considera en Suiza el "Registro de los Derechos sobre las Tierras" previsto en el inciso 1, del art. 942 del Código Civil del 10/12/1907, en vigor en todo el territorio de la Confederación a partir del 19 de enero de 1912.

Antes, los Estados de la Confederación aplicaban sin embargo los viejos códigos del cantone, provenientes del derecho alemán en las regiones de lengua alemana y de los códigos napoleónicos en las regiones de idiomas francés e italiano.

Registro de los Derechos sobre las Tierras (Registro Fondiario) es entonces el Registro de la Propiedad Inmueble en la definición argentina, con excepción de que por registros inmobiliarios se comprenden también los catastros del viejo y nuevo sistema, es decir los catastros de las parcelas inmobiliarias de cada poseedor, los catastrini, pequeños catastros oficiales, los registros y pequeños catastros del reagrupamiento de los terrenos y los registros de medidas y linderos (mensuras).

El sistema federal helvético, unificado en todos los Estados confederados, ha sido introducido después de largos estudios y es derivado del sistema ya vigente en el Cantón Basilea, y que en los debates de la Asamblea Federal se impuso sobre el sistema propuesto por representantes de idioma francés que deseaban el sistema vigente en el Cantón Vaud.

Numerosos cantones han adoptado enseguida las disposiciones necesarias para la transformación de sus propios registros en Registro de la Propiedad Federal; otros han usufructuado desde un principio de las disposiciones del título final del Código Civil, arts. 46 y 48 y han ido aplicando sistemas del folio real (como ser: homologación, inscripciones en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los catastros, inscripciones en los registros de las hipotecas y de las servidumbres). Diversos cantones, con procedimientos imperativos, han dispuesto también la notificación y la inscripción obligatoria de los derechos ya existentes, dentro de un plazo fijo, sin cuyo requisito se pena con su extinción.

Estos sistemas han permitido entonces la aplicación inmediata, al 1º/1/1912 de las nuevas disposiciones unificadas sobre derechos reales y la introducción gradual del registro de los derechos sobre las tierras federales, a medida que eran realizados los nuevos mapas catastrales.

La realización generalizada del Registro de la Propiedad Federal para todo el territorio ha requerido en la práctica mucho tiempo, derivado de motivos de excesivos fraccionamientos del suelo.

Otras dificultades se han presentado por razones económicas y por los períodos bélicos que han retardado notablemente el proceso y en particular el problema de lenguaje distinto: 16 cantones de idioma alemán, 3 cantones de idioma alemán y francés, 5 cantones de idioma francés, 1 de idioma italiano y 1 de idioma alemán, italiano y romance (romance: idioma perteneciente a la Retia, país de Europa antigua).

Trátase de minorías que no obstante mantener buenas relaciones sobre el plan federal custodian celosamente sus derechos regionales reivindicando costumbres tradicionales propias.

No obstante eso, actualmente está admitida por todos la necesidad y utilidad de un tipo de registro inmobiliario único y seguro donde confiar la publicidad y la garantía del derecho real absoluto de propiedad y las servidumbres prediales y personales, los derechos de prendas inmobiliarias, los derechos personales y las restricciones del derecho público de la propiedad privada.

En los modernos fenómenos de urbanización y de concentración de poblaciones, la rapidez en garantizar el crédito edilicio y territorial ha repercutido masivamente y determinado un incremento nunca sospechado antes de las operaciones sobre la propiedad inmobiliaria, como también sobre el condominio o propiedad horizontal, la modernización agraria e industrial y el acceso de un vasto sector de la población a la construcción de hoteles.

Expongo rápidamente en este capítulo las estructuras del R.F. y la situación actual en mi país y la utilización práctica del instituto en sus líneas principales.

1.2 Estructura del Registro Inmobiliario Federal (RDF) en Suiza

El registro inmobiliario consiste en el Libro Mastro (Folio Real) con los actos que lo componen, mapas catastrales, documentos justificativos, descripción de parcelas, descripción de inmuebles en el libro diario, como lo menciona el inc. 2 del art. 942, Código Civil suizo (C.C.S.).

Es entonces un registro completo integrado con el catastro (mapa catastral más Sommarione - parte sustancial como base técnico - jurídica -).

El folio real (Libro Mastro) contiene la parte técnica (descripción del terreno) y la parte jurídica (el derecho de propiedad con referencia al título o causal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la compra), las "anotaciones" reservadas a los derechos personales como derechos de compra, derechos de recuperación, derechos de subingreso, restricciones legales de la propiedad y de facultad de disponer, servidumbres, derechos de hipotecar, parcelas hipotecarias y parcelas de rentas inmobiliarias; éstas últimas poco usadas.

El mapa catastral consiste en los relevamientos sistemáticos del territorio de cada comuna, sección o zona montañosa basado sobre la triangulación federal y cantonal como también sobre los detalles de los terrenos y edificaciones, indicados con letras del alfabeto (mayúsculas para las edificaciones y minúsculas para los terrenos) y separadas por líneas finas o trazos de relieves, la designación del folio de planos de la comuna y las distintas escalas (1:250, 1:500, 1 :1.000, 1:5.000, 1:10.000). Los planos originales están hechos en placas de duraluminio indeformables, recubiertas de un papel especial y regularmente son depositadas ante el geómetra del cantone o el geómetra oficial o en la comuna.

La oficina de conservación del RDF dispone de copias heliográficas y los mapas catastrales son continuamente actualizados con nuevos relevamientos de integración y mutación. El Sommarione es un registro particular que contiene la descripción detallada de cada parcela con referencia planimétrica del mapa, las calidades de los cultivos, de los edificios, las áreas y la superficie total del terreno. La exactitud del relevamiento está determinada inicialmente según el destino y el valor de la zona a relevar.

La descripción del terreno se lleva integralmente y casi siempre al folio real del Libro Mastro del RDF. Contiene también valores estimativos oficiales unitarios y totales por cada terreno o el valor de la póliza de seguro por incendio de los edificios de acuerdo con las estructuras de cada cantone.

Es importante precisar que el relevamiento catastral es precedido por una demarcación oficial física de los límites de los terrenos y de los territorios jurisdiccionales de cada comuna suiza, sistemática y en presencia de los propietarios interesados y de los delegados de la comuna. Tal demarcación es efectuada mediante bloques de mojones en piedra o cruces grabadas y pintadas al minio o también bulones de bronce: todo enlazado a la red poligonométrica.

Me permito omitir otros detalles sobre mediciones catastrales suizas, ya ampliamente descritas en numerosas publicaciones internacionales, revistas técnicas, etcétera, y volver al texto "La mensura catastral y el Registro Inmobiliario helvético" publicado en revista CINDER N° 3/1975, de Buenos Aires, como también el texto actualizado en las actas del IV Congreso Internacional de Derecho Registral del 1° al 7/12/ 80 en la ciudad de México. Es suficiente con sólo observar que el mapa catastral de las mediciones (catastrales, suizas y los registros que componen el catastro tienen plena eficacia jurídica y son constantemente actualizados con las mutaciones y variaciones físicas y en su totalidad, según lo que resulta del Libro Mastro del RDF.

El libro diario es registro con la inscripción sistemática, en el orden cronológico diario (fecha, hora, minutos) numerado de cada pedido u orden

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de inscripción y cancelación, o informa también sobre las órdenes jurídicas presentadas para su introducción al folio real del RDF.

Todas las noches se cierra con la firma del encargado del R. F.

Los documentos justificativos representan la entrada cronológica sistemática, referida a número progresivo del libro diario, de todos los pedidos de inscripción, cancelaciones, etcétera, con los títulos sobre los cuales está fundamentado el pedido y los documentos de legitimación (poderes, sentencias, certificados, testimonios, etcétera).

La Ordenanza Federal sobre el Registro Inmobiliario del 22/2/ 1910, a la cual el C.C.S. (Código Civil suizo) ha delegado las disposiciones organizativas, las modalidades de ejecución y de inscripción particulares, prescribe, además del art. 108, los siguientes registros auxiliares del registro inmobiliario:

- lista de propietarios
- registro de crédito
- registro de prendas
- libro de rectificaciones
- registro de la correspondencia
- inventario de todos los registros de una zona.

El Libro Mastro (folio real), el libro diario, las mediciones catastrales y los registros auxiliares son preparados sobre módulos uniformes para toda la Confederación, en los tres idiomas nacionales con modificaciones mínimas para cada cantón en cuanto a la parte técnica, los valores oficiales de valuación, la nómina de los propietarios, los módulos de los documentos justificativos y la correspondencia. Los títulos dependen del derecho notarial de cada Cantone - Estado por cuanto se refiere a la forma y a la persona encargada de extender los documentos públicos.

Los registros, desde un principio, fueron provistos de un papel especial de elevada calidad, con sello federal, escritos a mano y atados sólidamente. Los documentos justificativos son en su mayoría atados en volúmenes consecutivos, año por año, en orden cronológico de registración.

En el RDF (Registro Inmobiliario Federal) se inscriben como fincas:

1. Los bienes inmuebles (fincas - parcelas)
2. Los derechos sobre ellos constituidos permanentemente sobre las fincas, como ser los derechos de superficie, manantiales, derechos de agua, y las concesiones hidráulicas, etcétera
3. Las minas
4. Las cuotas de copropiedad de una finca, en especial aquellas constituidas según el ordenamiento especial de la propiedad horizontal. Generalmente se inscriben en el Registro Inmobiliario Federal solamente fincas de propiedad privada y aquellas que sirven de uso público en cuanto deban ser gravadas por derechos reales limitados (art. 944, C.C.S.) . No está prescripta la inscripción generalizada de bienes de uso público, patrimonios del Estado, administrativos o de público dominio. Pero, el derecho cantonal de aplicación puede prescribir también la inscripción de los bienes de uso público, y algunos cantones han hecho uso ya de tal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

facultad. Eso por razones de orden técnico, administrativo, de control, etcétera. Es posible también la inscripción de más fincas de un mismo propietario, constituyendo una unidad económica, en un folio real único, denominado "folio colectivo" (art. 947, C.C.S.).

Los cantones se hacen responsables de todo daño derivado del funcionamiento de los registros (art. 955, C.C.S.); tienen derecho de regreso hacia los funcionarios y empleados y hacia los organismos de vigilancia inmediata que tuviesen la culpa. Está prescripta la vigilancia de los conservadores del Registro y penas disciplinarias por las transgresiones establecidas por el mismo Código Civil (arts. 956/957).

El Registro Inmobiliario Federal goza de la masiva publicidad material, es constitutivo de los derechos inscriptos, y tiene fuerza negativa y positiva. Un tercero que ha adquirido una propiedad u otros derechos reales de buena fe, confiándose de la inscripción en el Registro, está protegido en su compra, mientras que es excluido de tales protecciones el tercero de mala fe.

El conservador del Registro (oficial del Registro Inmobiliario) debe notificar de oficio a los interesados inscriptos todas las operaciones realizadas sin su conocimiento, y los términos de impugnación corren a partir de la notificación (art. 969, C.C.S.).

Quien justifica su interés puede inspeccionar determinados folios del RDF y de los documentos justificativos - en presencia de un empleado del Registro -, como también solicitar fotocopias de los mismos.

Nadie puede valerse de la excepción de ignorar el contenido del Registro (art. 970, C.C.S.).

Desde 1965, el Libro Mastro y los registros auxiliares pueden suplantar su ficha con folios móviles, con tal que sean aplicadas medidas de seguridad como: microfilmación, reproducción, fotocopia, etcétera.

Tal procedimiento, que permite un mejor uso y consulta del folio real, se ha hecho una costumbre generalizada.

1.3 Estructura del registro inmobiliario en Cantón Ticino

1.3.1 El Registro Inmobiliario Federal

1.3.2. El registro inmobiliario provisorio

1.3.1 El Registro Inmobiliario Federal o definitivo

Corresponde perfectamente a las disposiciones del derecho federal y a la estructura señalada en el capítulo presente.

Es introducido gradualmente comuna por comuna (o sección de comuna) de acuerdo con el progreso de las mediciones catastrales oficiales, precedida ésta del reagrupamiento de terrenos (commassazione de fondos) o de un reordenamiento inmobiliario, actualmente en colaboración y paralelamente a los servicios de planificación de territorios.

Los procedimientos de introducción consisten principalmente en las transcripciones de los derechos reales de los registros existentes - con sistema cronológico personal - sobre los resultados del nuevo relevamiento catastral, en la depuración de tales derechos reales, en el examen de no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poderlos inscribir y en la verificación de los derechos preexistentes, nunca inscriptos hasta el día de hoy.

Todo propietario es intimado a notificar sus propios derechos reales y aquellos que gravan su propiedad mediante un primer edicto público.

Examinadas y confrontadas las notificaciones, conciliadas las impugnaciones, el resultado de la depuración es llevado a la minuta publicada con un segundo edicto a término fijo. Las posteriores impugnaciones no conciliadas son confiadas al examen de los peritos, y de allí al juez ordinario. Desde 1966 el folio real del Libro Mastro es llevado sobre fichas móviles, así como también el listado de los propietarios, y actualmente la redacción inicial a la introducción es efectuada mecánicamente con aparatos de memoria electrónica para la elaboración de datos (sistema Redactor II).

El folio real contiene la descripción detallada del terreno tomada del relevamiento catastral oficial y sus valores oficiales de valuación, establecidos en períodos decenales por cada comuna, deliberadamente.

Los extractos y certificados vienen en producción fotomecánica, conforme a la presentación.

Las parcelas hipotecarias, o sea el título - carta valor que incorpora el crédito y la garantía inmobiliaria como prenda, particularidad del derecho suizo y del sistema alemán, son pasadas también rápidamente a máquinas de memoria, por lo menos en las principales oficinas del Registro Inmobiliario.

1.3.2 El registro inmobiliario provisorio

Es una forma transitoria adoptada por el Cantone Ticino desde el 1º/1/1912 en aplicación de las disposiciones del art. 48 del título final del C. C. S., con los efectos previstos por el RDF para el nacimiento, la transmisión, las modificaciones y la extinción de los derechos reales con exclusión de los efectos del Registro a favor de un tercero de buena fe.

Se compone de cuatro libros principales:

- a) Registro de los cambios y servidumbres;
- b) Registro de prendas y secuestros inmobiliarios;
- c) Catastro de las aguas;
- d) Libro diario (registro general de orden), de los documentos justificativos relegados, como también de las rúbricas e índices de uso para libros auxiliares.

Desde un principio, basado sobre viejos mapas de censos y de antiguos catastros, así como también en carencia de ellos, sobre los estados descriptivos del censo y sobre las coherencias, el registro inmobiliario provisorio ha ido de a poco mejorando en el cumplimiento técnico con la realización de nuevas medidas, la revisión o actualización de los viejos mapas, los nuevos relevamientos aerofotogramétricos, y los planos de nuevos repartos de las fincas del reagrupamiento de terrenos.

El mantenimiento al día del R. F. provisorio sigue los mismos métodos y prescripciones del RDF por cuanto se refiere a la solicitud de inscripción, registración y documentación de los títulos; las inscripciones se referencian

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

siempre a fincas especialmente marcadas y descriptas de las extraídas del censo. Para fraccionamientos o reuniones de parcelas (fincas) se presenta obligatoriamente el "plano de mutación", preparado por un geómetra competente, mientras que los planos geométricos de situación son prescriptos para la inscripción de servidumbre, propiedad horizontal y derechos de superficie limitados a parte de la finca.

La registración se hace nominativamente, en simple orden cronológico, numerada con referencia al título justificativo y rubricada con el nombre de cada interesado en la operación o informe jurídico.

1.4 Situación actual en Suiza

Al 1º de enero de 1981, la superficie total para medir sobre territorio suizo es de 38.812 km², de los cuales 27.171 con medición catastral oficial aprobada y en curso (70%), y 11.641 km² todavía por medir.

De las 3.029 comunas que componen Suiza, 1.728 disponen de un registro inmobiliario federal completo, para las partes de propiedad privada, en 26 cantones y semicantones: 272 se encuentran en curso de introducción. Eso significa que más de 2/3 del territorio nacional han sido medidos oficialmente y cerca de 2/3 disponen del Registro Inmobiliario Federal con sistema de folio real.

Para el 1/3 restante se encuentran vigentes registros de sistema cantonal con igualdad en los efectos principales; muchos de estos registros se encuentran también con sistema de folio real: otros con sistema mixto personal - real, basado sobre viejos mapas y relevamientos.

El informe de 1980 de las autoridades federales de vigilancia sobre los registros inmobiliarios y de comercio, publicado en las páginas 185 - 189 de la Revista Suiza del Notariado y del Registro Inmobiliario (ZBGR), N° 3 del V/VI/1981, apartado A) de esta redacción, contiene todos los datos de detalle.

De 1912 a 1980, la Confederación Suiza ha invertido 239 millones de francos para solventar la obra de las mediciones catastrales en los cantones (la norma del art. 39, título final del C.C.S.), o sea, una media de 3.05 millones por año.

1.5 Situación actual en Cantone Ticino

En Cantone Ticino, único de idioma italiano en la Confederación Helvética, unido con dos valles del Grigioni, sobre una superficie total de 2.811 km², 2.726 están incluidos en zona para medir; al 1º/1/81 estaban medidos cerca de 600 km², 588 de los cuales reconocidos oficialmente, mientras que una vasta área se encuentra en curso de terminación para la aprobación oficial.

Se trata de la mayor parte del territorio de más valor, incluidos todos los más grandes centros y ciudades, así como en el territorio nacional la parte menos medida es aquella que se encuentra a espaldas de los Alpes.

De las 247 comunas que componen actualmente la República y el Estado del Cantone Ticino, 117 disponen del Registro Inmobiliario Federal y 23 se encuentran en curso de introducción o conclusión, en total 140 comunas completas o parte del territorio privado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

También en el RDF se encuentran comprendidas todas las ciudades y los mayores centros.

Para las otras 107 comunas se encuentra vigente el registro inmobiliario provisorio, así como también para las zonas de la comuna no medidas (zona de los Alpes en general) donde ya se encuentra vigente el R.F.D., registro provisorio ya citado en el punto 1.3.2, completado con el sistema de edicto.

En algunas comunas donde todavía no ha sido realizada la commassazione de las fincas (reagrupamiento de los terrenos - R.T.), el Registro Inmobiliario Federal ha sido introducido como registro inmobiliario prodefinitivo, basado sobre un relevamiento aerofotogramétrico provisorio sin la demarcación de límites, pero con plenos resultados del R.F. federal.

En este momento se encuentran en curso de actualizarse 33 viejos mapas de censo, integrados con relevamientos aerofotogramétricos de integración de cultivos y de la red de los puntos fijos de medición (acción Blitz). Con tal operación, para fines de 1985 todo el territorio útil del cantón debería disponer de un mapa actualizado, continuamente consideradas las mediciones aerofotogramétricas efectuadas en el precedente período veintañal y los planos de nuevo reparto de finca de las obras de reagrupamiento de terrenos. Disponiendo de medios económicos y de personal necesario, es ahora posible introducir el R. F. definitivo o prodefinitivo, sobre todo el territorio cantonal.

1.6 Uso actual del Registro Inmobiliario en el Ticino

Concebido esencialmente para la garantía y publicidad de los derechos privados, el RDF se aprovecha cada vez más en el uso común para los más distintos motivos privados y públicos.

Desde el momento que contiene tablas de valores oficiales de tasación de las fincas y de los derechos especiales, se consulta en gran medida para las declaraciones fiscales bienales, sea por inspección personal o por pedidos de copias y certificados sistemáticos. La administración trae después las informaciones fiscales dirigidas sobre coherencia del patrimonio inmobiliario y sobre las prendas que lo gravan, los derechos personales y sus reflejos económicos en correlación con la obligación de la contribución. Se le confían las mencionadas declaratorias de los intervinientes planificadores, expropiativos, de contribución, las limitaciones hacia el suelo público, las concesiones precarias de los entes públicos.

El Estado ha usado desde un principio el R.F. como documento base para la imposición de los cambios de propiedad, la aplicación de los impuestos sobre el mayor valor inmobiliario, las tasas e impuestos indirectos de cambio y sobre las inscripciones y cancelaciones de los derechos limitados. Es también fuente de válida documentación estadística, y al Registro Inmobiliario le están confiadas las restricciones particulares que gravan los permisos de compra de terrenos por parte de personas extranjeras, restricciones éstas de derecho federal y que resguardan varios cantones en Suiza. En el tráfico inmobiliario es particularmente consultado por los intermediarios, promotores urbanos y de la construcción, técnicos y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

arquitectos, proyectistas, bancos, notarios, certificadores y cajas rurales.

2. APUNTES SOBRE ALGUNOS PAISES VECINOS

2.1 Registros tabulares, registros inmobiliarios y catastros en Italia

El libro inmobiliario de sistema tabular - folio real - existe en Italia solamente en las regiones autónomas del Trentino - Alto Adige y Friuli - Venecia Giulia, sistema conservado del precedente ordenamiento austríaco.

En el restante territorio nacional italiano se encuentra en vigor el sistema de las transcripciones, por medio de las oficinas de conservación de los registros inmobiliarios. Carente o deficiente vinculación con el catastro, que depende de los servicios estatales para todo el territorio, y también para las dos regiones autónomas citadas.

En las dos regiones autónomas los tres institutos se distinguen, en la norma actual, en:

- Catastro inmobiliario.
- Catastro edilicio urbano.
- Libro inmobiliario.

En el restante territorio, el catastro inmobiliario y el nuevo catastro edilicio urbano acusan un preocupante atraso en la actualización, que se extiende a decenas de años.

En la confederación italiana, promotora de la propiedad edilicia la administración es requerida para el saneamiento del catastro y para vinculación con los registros inmobiliarios.

En las dos regiones están en curso los proveimientos y experimentos de automatización: limitados al libro inmobiliario para el Friuli - Venecia Giulia y previstos en concordancia con el catastro edilicio urbano para el Trentino - Alto Adige (ley regional 19/12/80 n° 12 cuyo reglamento de ejecución se encuentra en preparación).

El V Congreso Internacional de Derecho Registral, previsto en Italia para fin de 1982, debería aportar nuevo impulso a la evolución de los sistemas de publicidad inmobiliaria en Italia, observándose también que en Arezzo (ciudad) se encuentra en curso un experimento de elaboración electrónica de datos aplicado a la oficina de conservación de los registros inmobiliarios, así como en Palermo.

2.2 El Registro Inmobiliario en Austria

Austria ha adoptado una reforma tabular en 1929, una ley catastral en 1968 y una ley de transformación del libro inmobiliario y modificación de la ley catastral en 1980 para la automatización del Registro Inmobiliario y del Catastro. Disponía ya anteriormente de un sistema de folio real, realizado todavía por dietas regionales. El sistema catastral no garantizaba los límites de las fincas con los mapas (los llamados límites de carta), sino con la situación real en el terreno, lo que constituía un contraste con la publicidad de los derechos reales.

La automatización completa del Registro Inmobiliario y del Catastro se

REVISTA DEL NOTARIADO

Colegio de Escribanos de la Capital Federal

encuentra actualmente en una fase avanzada y programada para todo el territorio austríaco. Una copia del mapa tabular se encuentra depositada en las oficinas del conservador del libro inmobiliario y sustituida periódicamente para su actualización. El original queda en el servicio de catastro, pero los datos paralelos se pueden obtener en los dos servicios, mediante el banco de datos. La mecanización y automatización se ha hecho posible en el mejor de los modos por existir una precedente unión integrativa entre catastro y libro inmobiliario.

La automatización está extendida a otros servicios administrativos y judiciales: el tribunal de Viena se encuentra también hoy totalmente automatizado.

2.3 Registros tabulares y cartas temáticas en Yugoslavia. Planificación en la República Socialista de Eslovenia

Eslovenia tiene una superficie que representa el 7,9 % del territorio de la República Socialista Federativa de Yugoslavia.

Dispone de un catastro similar al de las dos regiones autónomas italianas del Trentino - Alto Adige y Friuli - Venecia Giulia.

Se ha creído indispensable dotar a Eslovenia de cartas bases y cartas temáticas destinadas a visualizar completamente toda situación e intervención sobre suelo y sobre las fincas, para fines de planificación y tutela del ambiente, como también para representar las tendencias de desarrollo de la república.

Las cartas temáticas realizadas van desde las grandes escalas para la república: 1:400.000 y 1:750.000 (con reducciones o ampliaciones a 1:250.000 y 1:100.000) a la escala 1:50.000 para la comuna (con posibilidad reductiva a 1:25.000) y a la escala 1:10.000 para las localidades pequeñas, con reducciones hasta 1:5.000.

Para los datos relativos, se encuentran en curso experimentos y programas de automatización.

Según las indicaciones expuestas en la tercera Convención sobre Sistema del Libro Inmobiliario - Catastro en el Trentino - Alto Adige, celebrada en Bolzano el 23 y 24 de octubre de 1981, por el ingeniero geodésico Milán Naprudnik, de Lubiana, la próxima etapa sería la introducción de un libro inmobiliario de tipo trentino, probablemente con apoyo electrónico.

3. FUTURO DEL REGISTRO INMOBILIARIO

3.1 Mecanización e informática

Ya desde 1975 ("Directivas para la aplicación de la informática en las mediciones catastrales" del 28/11/74 del Departamento Federal de Justicia y Policía), la ejecución de nuevas mediciones catastrales en las comunas se hace con el sistema de catastro numérico, con datos memorizados y elaborados en reducidas unidades o en centros E. E. D. cantonales.

Estas directivas han sustituido aquéllas emanadas en julio de 1966 de la Dirección Federal sobre mediciones catastrales, utilizadas en fase experimental. También la preparación de los planos se realiza en algunas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

oficinas con procedimientos automáticos: citamos la testa automática de dibujo XYNETICS que aplica el principio de cambio bidimensional de Sawyer.

Por el libro inmobiliario, los estudios en Suiza han sido aprobados en los cantones y continúan todavía. El Ct. de Ginebra está empeñado en la solución del complejo programa, y otros han efectuado pruebas preliminares.

El Cantone Ticino ha preparado para el primero un proyecto completo: "Elaboración electrónica de datos para las oficinas de los registros y la oficina cantonal de valuación" presentado el 30/12/77 al Consejo de Estado por un Grupo especial de Estudio, como informe de máxima.

La aplicación no ha sido autorizada por razones económicas y de estructura.

El 24/8/81 el Departamento Federal de Justicia y Policía ha comunicado a los cantones y a las autoridades de vigilancia sobre el Registro Inmobiliario, las conclusiones de la comisión de estudio sobre la materia, con sede federal: las ventajas previstas no resultan totalmente convincentes para el RDF, mejor relacionadas en un completo sistema informativo del orden territorial. No resultan ventajosos para el examen de los títulos jurídicos.

De todas maneras, la Confederación es muy prudente frente al problema y deja a los cantones toda decisión acerca de la introducción de la elaboración electrónica de los datos (E.E.D.) en el funcionamiento del registro inmobiliario. Mientras tanto se encuentra comprometida en el examen más profundizado de la problemática confederal y de las propuestas de modificación legislativa (norma de delegar en el Código Civil suizo y nueva ordenanza del Consejo Federal para el funcionamiento del RDF en E.D.D.).

Aparece claro en todos los estudios y experimentos, como también en las relaciones en curso en distintos países europeos, que la automatización del Registro Inmobiliario mediante E.D.D. debe de concebirse principalmente como nuevo sistema global extensivo a todos los aspectos de la gestión e información del territorio, y también en correlación con los ingentes gastos de aplicación y gestión del nuevo sistema.

3.2 Conclusión del trabajo de relevamiento sistemático del suelo. Plano 2000 de la medición catastral suiza

Por resolución del 21 de octubre de 1981 el Consejo Federal ha decidido que la medición catastral suiza, base para la implantación del RDF, iniciada a principios de siglo, deberá estar concluida hacia el año 2000.

El programa ha sido elaborado por la Dirección Federal de Mediciones Catastrales, previa consulta y de acuerdo con los cantones. Solamente el Ct. Lucerna ha dado aviso desfavorable.

La Confederación aumentará gradualmente su participación en los gastos, de 16 millones de francos en 1981 a 39 en el año 1988.

El nuevo plazo del año 2000 sustituye el de 1976 establecido por decreto federal de 1923. Los nuevos métodos modernos de relevamiento, ahora aplicados, hacen prever como realizable el nuevo plan.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3.3 Concepto REMO - Reforma de las mediciones oficiales

Hemos visto al inicio del punto 1.4 que la medición catastral oficial ha sido realizada hasta ahora sobre el 70 % del territorio nacional. Para realizar el plan 2000 citado en el capítulo precedente, la Dirección de Mediciones del Departamento Federal de Justicia y Policía ha transmitido el 25/9/81 a los servicios cantonales interesados en consultas, el concepto general de reforma de la medición oficial VI, 1981.

Falta aquí espacio y tiempo para exponer los detalles. Baste decir que el concepto analiza la situación actual y las exigencias legales y prácticas puestas hasta ahora, el desarrollo de las exigencias y de las contingencias, la nueva concepción de la medición catastral, de sus necesidades y desarrollos, de las aplicaciones futuras, de la continua actualización y del financiamiento. Prevé la información referida al espacio terrestre, la gestión de los datos con la informática, los detalles y contenidos de la nueva medición. Para los planos prevé dos niveles de generalización:

I - Grandes escalas, de 1:200 a 1:1000 (prima 500 - 1000)

II - Planos: 1:2000 - 1:5000, eventualmente 1:10.000

La ejecución sobre carta o filme es mantenida con la propuesta de centralizar las tablas mecánicas, muy onerosas, en pocas regiones. Señala también a la representación sobre reparos, colorados: esta técnica se encuentra en rápida evolución.

Propone una medición simplificada para las regiones montañosas, y de utilización extensiva del suelo, con demarcación simplificada o reducida en los costos, usando todos los signos existentes. La renovación y el mejoramiento de las mediciones existentes es propuesta también con transformación en catastro numérico.

Admite oficialmente la fotogrametría, como método de relevamiento en zonas de precisión 2 y 3 de la medición parcelaria actual, como también el sistema ortofoto (imágenes aéreas en escala, mejoradas diferencialmente).

En la formación profesional técnica, la estructura actual se mantiene:

- dibujante - geómetra
- técnico geómetra con patente federal
- ingeniero E. T. S. (politécnico federal)
- ingeniero - geómetra

Ya que se cree ha dado hasta ahora resultados positivos.

3.4 Deseos e intervenciones de los técnicos

La tendencia actual, caracterizada por una mayor tecnificación (planificación, sistematización del territorio, intervenciones del Estado, promoción de la agricultura y del acceso a la propiedad inmobiliaria, protección del ambiente y la cultura) ha producido un complejo de disposiciones legales, ordenanzas y resoluciones que establecen referencias al Registro Inmobiliario. A veces justificados por el interés público, a veces menos, muchos técnicos, promotores, arquitectos, administraciones públicas y privadas, quisieran que todo cuanto necesitan ellos, cada información, dato y detalle, pueda resultar y encontrarse en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro Inmobiliario. En el derecho edilicio, principalmente, se quisiera tener todo indicado en el folio real del RDF. Comprendo perfectamente tales deseos, movidos ante todo por motivos eminentemente prácticos; en ciertos casos, después admitidos en las deliberaciones de los congresos internacionales y citados por el CINDER en las Cartas de Buenos Aires, de San Juan, Puerto Rico y de la ciudad de México.

La complicación burocrática y administrativa de numerosos Estados, justifican en cierto sentido tal actitud. Por otra parte, los costos de la construcción y de la disposición del suelo aumentan costosamente, y es necesario encontrar rápida y claramente todas las posibilidades ofrecidas por el erario y las restricciones que limitan o impiden la utilización y la movilización.

3.5 Garantía de los efectos de la publicidad material

Bajo tutela de esta garantía están las disposiciones citadas en el punto 1. 2, la presunción de exactitud (art. 9 C. C. S.) y los principios de seguridad, especialización, claridad, etcétera.

La introducción en el folio real de todas las referencias o inscripciones previstas sobre el punto 3.4, impediría mucho la claridad, en general, del folio real.

Otro aspecto para no olvidar está en la formación del personal de los conservatorios de los Registros, poco compenetrado de los conocimientos técnicos particulares, que no parece apto para descifrar limitaciones detalladas que sólo pueden aparecer en los planos, reglamentos y actos especiales.

Pienso que la publicidad de las referencias deseadas y expuestas anteriormente (punto 3.4) debe acaecer exclusivamente en las competentes oficinas técnicas comunales y cantonales que también disponen de los actos y documentos regularmente al día y en vigor, al contrario de cuanto sucede frecuentemente con los resultados del libro inmobiliario.

Instituido fundamentalmente para garantía real de los derechos de propiedad y de los derechos reales limitados (ver 1.6) y para evidencia de los informes existentes entre distintos rangos de las diferentes cargas, los efectos de publicidad material y de protección del tercero de buena fe están garantizados por una correcta puesta al día, así como también por la medición catastral, que debe siempre atestar la concordancia entre la situación real y aquella relevada. Por tal motivo, los conservadores del RDF deben aplicar escrupulosa y sistemáticamente las disposiciones vigentes en materia de saneamiento de las servidumbres en el fraccionamiento de las parcelas (arts. 743/744, C.C.S.), estimación del derecho real (art. 976, inc. 3), rectificación de inscripciones erradas (art. 977, C.C.S.), cancelación de los derechos personales anotados por cumplimiento del término o por ejercicio (art. te R.F.R.F. 22/2/10), cancelación de las observaciones en las inscripciones de prenda inmobiliaria (art. 84, R.F.R.F.), cancelación de servidumbre en los fraccionamientos (art. 86 cpv 3, R. F. R. F.) y en la reunión de fincas (art. 92, R. F. R. F.), transporte a nuevo folio por subdivisiones totalmente usadas o por folios devenidos confusos por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acumulación de inscripciones (art. 95 - 96, R.F.R.F.), rectificaciones (art. 98 a 101, R.F.R.F.), como también aquella por la sustitución de los títulos (parcelas hipotecarias o de rentas inmobiliarias) en mal estado, confusos o ilegibles (art. 64, R. F. R. F.).

Una cuidadosa conservación de volúmenes del Libro Mastro y auxiliares, de los documentos justificativos, de las fichas del folio real y registros accesorios, asegurada posiblemente con microfilmación o con memorias electrónicas, permitirá continuamente al Registro Inmobiliario explicar los efectos de la publicidad requeridos.

3.6 Formación de los cuadros y del personal

Para la organización de las oficinas del R.F. y la vigilancia, el C.C.S. ha establecido reglamentación general de los arts. 953 - 957 confiando la competencia a los cantones. Los 24 Estados han legislado aquí de manera muy distinta y no existe uniformidad en cuanto a la formación de los cuadros dirigentes (oficiales o conservadores del Registro Inmobiliario). En general, para la designación de oficial es obligatorio estar doctorado en jurisprudencia. Para un eficaz y regular servicio del RDF o de los sistemas cantonales sucedáneos, es oportuno poseer formación universitaria y jurídica, con especialización y práctica en la materia, por lo menos para los propuestos para la vigilancia, los conservadores y sus sustitutos.

Para el personal asignado al Registro Inmobiliario, se ha considerado una formación especial a nivel de escuela superior, iniciando también el aprendizaje específico y disponiendo después niveles de perfeccionamiento y compleción de los estudios, con posibilidad de acceso a la universidad, como también es posible para los técnicos de medición catastral. La particular condición helvética, trilingüística, impone también un buen conocimiento de los tres idiomas nacionales. Se comprobó que la mayor parte de las disposiciones se dictan en idioma alemán y traducidas después al francés y por último al italiano (no siempre), mientras la jurisprudencia, literatura, comentarios y tesis principales son publicados principalmente en alemán y limitadamente en francés.

Eso impone al personal un empeño relevante de conocimientos y una especialización poco común: la eficiencia del personal asignado - al servicio del Registro Inmobiliario y de los registros adjuntos está considerada en su justa medida desde todos los perfiles, particularmente el humano, ya que el auxilio de la técnica moderna, en continua evolución no obstante ser muy importante, depende también de la eficacia del personal especializado, y cabe al hombre, finalmente, determinar con su obra la calidad del trabajo y de la vida.

4. CONCLUSIONES RESUMIDAS

4.1 Sobre el presente del Registro Inmobiliario

Se puede afirmar que el Registro Inmobiliario suizo, realizado e instituido con largo trabajo y polémicas diversas, basado sobre el derecho civil unificado para el conjunto de los Estados cantonales, es obra excelente y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

apreciada, si no perfecta, siempre perfectible. Es probatorio y completo, basado en una medición exacta del suelo y una segura delimitación y demarcación de las fincas, vinculada a la red trigonométrica, poligonométrica y de las coordinadas, así como garantiza el derecho real y la coherencia física - en la práctica - de la finca. Probado por una experiencia de setenta años, ha dado prueba de confianza y está conceptuado en la Patria y en el extranjero como instrumento serio, ejemplar y seguro.

Introducido para la máxima parte del territorio nacional (70 % de mediciones catastrales oficiales), podrá ser extendido a todo el territorio suizo, en la parte utilizable, dentro del término razonable de 20 a 25 años. Para la parte restante, los sistemas cantonales adoptados en el período intermedio, garantizan los efectos principales del Registro Inmobiliario Federal. La característica principal consiste en que el Registro Inmobiliario está vinculado por las mediciones catastrales a la constante y continua actualización de los hechos y de los derechos aparentes del folio real y está unido, para la mayor parte de los cantones, en los servicios técnicos, de seguridad y fiscalía, con el sistema de las comunicaciones internas.

Numerosos países europeos y de ultramar lo han imitado y aplicado en sus líneas esenciales, adaptándolo a las particulares situaciones de ellos. Para el Cantone Ticino, la aceleración de las mediciones catastrales, la revisión de los viejos mapas y su continua actualización, las medidas aerofotogramétricas, permitirán en términos aceptables la compleción de la implantación del RDF o del registro prodefinitivo, de manera de poder pasar a la aplicación completa de los sistemas modernos de mecanización (informática).

El uso principal, además de la consulta y documentación privada y pública, la inscripción generalizada y constitutiva de los derechos reales, las informaciones accesorias pertenecientes a las fincas y a los derechos, consiste en la movilización de la finca con los derechos de prenda inmobiliaria, las hipotecas y principalmente con la emisión, de parte del conservador del Registro, de las parcelas hipotecarias, título - carta valor garantizada por el estado.

Se puede observar que el endeudamiento hipotecario en Suiza ha arribado, desde 1976 a 1980, de un total de 118,9 a 164,1 millares de millones de francos, así subdivididos:

Bancos	139,2
Seguros	10,6
Caja de jubilaciones	8,2
Obra pública (prevalente INSAI)	1,1
Otros	5,0
Total en millares de millones de francos	164,1

Entretanto, el Consejo Federal propone ahora a las cámaras un nuevo contingente de subsidios fiscales para incrementar la construcción de hoteles privados, por el importe de 200 millones de francos. (Estadística

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

noticias económicas U.B.S., octubre 1981.)

4.2 Apuntes sobre algunos países vecinos

El sistema tabular o de folio real se manifiesta eficiente y en evolución para numerosos Estados europeos y es siempre más sentida la inderogable necesidad de introducir un sistema de publicidad inmobiliaria que dé garantía de confianza.

4.3 Futuro del Registro Inmobiliario

En los países con sistema de folio real modernizado o preexistente, actúa gradualmente la mecanización, con el auxilio de la elaboración electrónica y complejos sistemas informativos. Austria y Alemania, por Europa, están actualmente a la vanguardia en tales aplicaciones.

En Suiza, numerosos cantones - la mayor parte - utilizan la informática para la medición catastral, mientras que la Confederación está aprontando las disposiciones legislativas que puedan permitir a los cantones introducir tal sistema también para el libro inmobiliario. Proyectos y estudios preliminares fueron ya preparados por especialistas universitarios de los cantones. La autoridad federal es escéptica en cuanto a la utilidad práctica de la informática para el Registro Inmobiliario, en relación con los costos de instalación y gestión. Se prevé sin embargo tal aplicación en el ámbito de soluciones globales por todo cuanto se refiere a la organización centralizada y a la gestión de datos para todos los componentes del territorio. Se ha resuelto la aplicación del "Plan 2000", programa de incremento en la ejecución de las mediciones catastrales para todo el territorio nacional, con aumento gradual de la contribución federal y término de conclusión al año 2000. Evolución en la M.C.U. En consulta, con los servicios cantonales, el "concepto REMO" para la reforma de las mediciones catastrales, mediante simplificación de relieves y de la demarcación de fincas, uso concentrado de los nuevos métodos de relevamiento y medición de las distancias, empleo de la fotogrametría y del sistema ortofoto. Garantía de la publicidad material del Registro Inmobiliario, con la estricta aplicación de los procedimientos corrientes de depuración, cancelación y clarificación de los informes jurídicos, previstos por el Código Civil suizo y Ordenanza Federal del R.F.; separación de los registros de las disposiciones edilicias y de planificación o similares de los registros de los derechos reales. Auspicio del mejoramiento en la formación y perfeccionamiento del personal asignado al libro inmobiliario.