

LA RIOJA, 23 ABR 1963

VISTO:

El Expte. Letra C - N° 1224/62, por el cual el Departamento Provincial de Catastro eleva a consideración un proyecto de ley, a fin de establecer normas tendientes al perfeccionamiento de los títulos de propiedad; y,-

CONSIDERANDO:

QUE es un hecho bien conocido que el dominio de los inmuebles en nuestra Provincia adolece de serias deficiencias;

QUE estas deficiencias en los títulos de propiedad, son la principal causa de la desvalorización de la tierra y el motivo fundamental por el que no se han radicado capitales en nuestra Provincia, a la vez que han impedido la obtención de créditos para el desarrollo económico, toda vez que para el propietario en cuanto adquirente o dinero en hipotecas, es necesario que los terceros tengan la certidumbre de que comprando o prestando, hacen una colocación sólida de sus capitales; todo ello se consigue únicamente con un título de propiedad inobjetable que no se encuentre expuesto a reivindicaciones o a acciones de evicciones; el presente Decreto tiene esa sólo finalidad, facilitar que los títulos de propiedad se libren de los vicios que actualmente los afecta, estableciendo normas rígidas para la transmisión del dominio;

QUE el derecho de propiedad se perfecciona cuando se identifica la cosa, objeto de ese derecho, en efecto, las escrituras o títulos tienen generalmente errores en la designación del lugar, que sería el primer elemento para identificar el inmueble; los linderos se conservan en las sucesivas transferencias, llegando un determinado momento en que ya no coinciden con los reales, dificultando así la identificación. La verdad de los hechos declarados ante el Escribano por quién transmite el dominio, debe ser constatada para perfeccionar la identificación del objeto de derecho. La esencia del catastro es la individualización de la propiedad inmobiliaria en sus aspectos físicos, jurídico y económico, conjunta e inseparablemente considerados, por ello, en el presente proyecto se ha previsto la intervención de la repartición catastral previamente al acto de escrituración y no cuando los hechos ya están consumados como sucede actualmente. La Ley 2112, exige que las transmisiones de dominio así como las divisiones sucesorias se efectuarán con la correspondiente agregación del plano de mensura, pero la existencia del plano no completa por sí solo en la medida de lo deseado, la solución del problema. Las transferencias continúan efectuándose de acuerdo a las designaciones y descripciones de los títulos y los datos del plano se omiten frecuentemente o se consideran ilustrativos en grado subalterno, cuando en realidad, el íntimo vínculo entre el derecho real que se constituya o tramite y el inmueble o porción de suelo al que ese derecho se aplica, es el plano de mensura, el más perfecto elemento que desde hace siglos per

////

///mite identificar la cosa objeto del mismo. Es por medio de la actuación pericial del Agrimensor, que no involucra autoridad de cosa juzgada, que se determina la aplicabilidad del título al terreno poseído (Art. 4011 C.C.), la ubicación de los deslindes que limitan el derecho de poseer y la de los deslindes, coincidentes o divergentes con los anteriores, que limitan el hecho mismo de la posesión;

QUE instituir al Agrimensor como oficial público es una medida acertada que se impone en las condiciones actuales, en que la Provincia tiene en ejecución su catastro; se conseguirá así el ordenamiento jurídico de la propiedad inmobiliaria que, como se sabe, tiende a obtener el orden social y en materia de derechos reales se logrará el destierro de numerosos juicios de deslinde por confusión de límites y de reivindicaciones;

QUE fundamentalmente las normas preparadas por el Departamento Provincial de Catastro y que constituyen el presente Decreto Ley, son admitidas por la doctrina y por aquéllos que de manera diversa se han preocupado de buscar soluciones a los distintos problemas que se plantean con respecto a las deficiencias observadas en los títulos de la propiedad, y que demoran, con justa razón, el progreso económico de importantes zonas;

POR ello, y la autorización conferida por Decreto Nacional N° 2402/63,-

EL COMISIONADO FEDERAL
EN ACUERDO DE MINISTROS
DECRETA CON FUERZA DE:
L E Y:

I - DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

ART.1°.-Modifícase el Art. 114 de la Ley 2112 el que quedará re-dactado de la siguiente forma:

"ART.114.-El Registro General no dará curso a ninguna " "solicitud de inscripción sin haber verificado el cum " "plimiento de los Artículos precedentes y el Artículo " "121, sin la correspondiente certificación de la Di- " "rección General de Rentas de haberse abonado el im- " "puesto inmobiliario por el año de la realización del " "acto a inscribir y de no adeudarse años atrasados por " "el mismo concepto, con indicación precisa del número " "de padrón correspondiente a cada parcela.--"

ART.2°.-Agrégase al Artículo 121 de la Ley 2112, un tercer pá- rrafo que dice:"En todos los casos es obligatorio transcribir en la escritura o acto correspondiente, la nomenclatura catas-
///

///tral y las observaciones y/o aclaraciones que constaren en el certificado expedido".-

ART. 3°.-Agréganse a la Ley 2112, los Artículos siguientes que llevarán la nominación que se indica:

"ART. 119/1.-Declárase al Agrimensor, Oficial Público, " "quedando facultado para dar carácter de autenticidad " "de los amojonamientos y hechos que anuncia como cum " "plidos por el mismo y de los hechos, declaraciones o " "convenciones que ante él se desarrollen, formularen " "o expusieren durante la operación de mensura y en - " "particular para probar la identidad de los colindan " "tes, la posesión que detentan y todo hecho que haga " "a la identificación del inmueble y sus deslindes.-"

"ART. 119/2.-El Agrimensor en su función de perito in " "terpretará y determinará: la aplicabilidad del título " "al terreno poseído, los deslindes que limitan el de " "recho de poseer y los que limitan el hecho mismo de " "la posesión, que serán coincidentes o divergentes - " "de los anteriores; la medida lineal de los deslindes " "y las medidas angulares determinadas por los mismos, " "las superficies que encierran y la ubicación del in " "mueble ya sea con respecto de deslindes comprobados " "anteriormente o de puntos fijos de triangulación o " "de las coordenadas geográficas del lugar, según co- " "rresponda, todo dentro de las tolerancias legales - " "para las mediciones, así como todo hecho que haga a " "la identificación del inmueble y sus deslindes.-"

"ART. 119/3.-Para el cumplimiento del Artículo ante- / " "rior, todo Agrimensor, sin más trámite que el de su " "inscripción en su matrícula profesional, queda facul " "tado para que, previa comunicación al Superior Tri- " "bunal de Justicia, instalen sus registros de mensura, " "con las formalidades que se determinen en cada caso. " "Las actas, diligencias y planos de mensuras, integran " "tes de un cuerpo único é indivisible, a partir de - " "la fecha de promulgación de la presente ley, pasan a " "constituír instrumentos públicos de actos jurídicos."

"ART. 119/4.-Los señores Escribanos de Registro quedan " "obligados a consignar en las escrituras que otorguen " "las designaciones y descripciones que en dichas ac- " "tas, diligencias y planos de mensura, hacen a la in " "dividualización precisa de los inmuebles motivo del " "acto de escrituración.-"

"ART. 119/5.-Cuando exista diferencia entre el plano / " "de mensura y la escritura y siempre que medien o po- "

////
"siciones de los colindantes o terceros que tengan - "
"interés en la cuestión, la Dirección General de Ca- "
"tastro, queda facultada para elevar directamente las "
"actuaciones al Juzgado correspondiente, para que, pre "
"vio estudio y trámite de rigor que corresponde, orde "
"ne el Juez a modificar la escritura, que se hará por "
"anotación marginal, en el Registro General.-"

II - DEL REGISTRO GENERAL.

ART. 4°.-A partir de la promulgación de la presente ley, los Escribanos de Registro no podrán autorizar escritura alguna que transmita, modifique o extraiga derechos reales sin tener a la vista el título que debe servirle de referencia debidamente inscripto, así como el certificado en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones, expedido por el encargado del registro respectivo.-

ART. 5°.-En el Registro General, sólo podrán inscribirse actos, títulos, sentencias o resoluciones judiciales que se relacionen o recaigan sobre inmuebles o derechos reales, precisamente determinados, con exclusión de todo acto de transmisión de derechos o acciones indeterminados.-

ART. 6°.-Las declaratorias de herederos serán inscriptas en un libro especial que se llevará al efecto de acuerdo a la reglamentación que se dicte.-

ART. 7°.-El registrador, antes de proceder a practicar la inscripción examinará cuidadosamente el título y si careciese de algunos de los requisitos exigidos en las leyes que legislan sobre la materia, lo harán notar al Escribano que solicita la anotación para que salve la deficiencia y si éste no estuviere de acuerdo, el registrador elevará los antecedentes a la superioridad para la resolución correspondiente.-

ART. 8°.-El incumplimiento por parte del personal del Registro General, de las disposiciones legales referentes a la inscripción del dominio, hará pasible al infractor de penalidades que pueden alcanzar la exoneración de su empleo, según se considere por la Superioridad la importancia de la falta.-

ART. 9°.-Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.-

ART. 10°.-Dése cuenta oportunamente a la H. Legislatura de la Provincia, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.-

Carlos de Gortari
Pedro J. G. G. G.

[Handwritten signature]