

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico N° 4
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i> Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i> Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Base: Progr. 2011
		Hoja N° 1 Cant. Hojas: 3
TEMA	<i>Estudio de títulos.</i>	

1 – FUNDAMENTOS (Los fundamentos han sido elaborados por el Dr. Agrim. Carlos J. Chesñevar, Ex Profesor de la Cátedra , hoy jubilado)

La expresión “*título de propiedad*” se utilizará aquí en sentido amplio, como equivalente de documento o instrumento que acredita a una persona la titularidad del dominio de un inmueble, con prescindencia de la “*forma*” con que tal documento se exterioriza o manifiesta. Podrá ser una escritura pública o un testimonio de ella (que es lo habitual cuando el dominio se adquirió por “*tradición*”), una sentencia judicial (por ejemplo, si fue adquirido por usucapión), una hijuela (si fue recibido por herencia), etc. Puesto que el título establece y prueba la relación jurídica existente entre un “*sujeto*” y una “*cosa*” (en el caso que nos interesa, el derecho real de dominio entre una persona –o varias en condominio– y un bien inmueble), su contenido debe describir en forma indubitable una serie de circunstancias y formalidades inherentes al acto, y particularmente debe identificar clara y unívocamente los dos elementos principales: el *sujeto* y la *cosa*.

Tratándose de una “*cosa inmueble*”, su identificación deviene de describir inequívocamente “*la parcela*” (figura plana, bidimensional, a nivel del suelo) que individualiza el espacio aéreo y subterráneo (tridimensional) en que ejerce el propietario los derechos inherentes a su condición de dueño (ver art. 2518 C.C.). Los lados de la poligonal cerrada que configura la parcela son *límites territoriales* que en este caso –en que deslindan la extensión del derecho de propiedad– encuadran en la clase de límite que hemos llamado “*dominial*”. La descripción literal de los datos para identificarlos (ubicación, forma, dimensiones, etc.) es lo que se conoce como “*base del título*” (ver T.P. N° 2).

El “*estudio de títulos*” es una de las tareas que realiza el agrimensor que debe afrontar una encomienda de mensura, puesto que el título es la fuente informativa principal sobre los límites dominiales que intervendrán en el análisis conducente al diagnóstico que finalmente se reflejará en el “*plano de mensura*” (confrontación y relacionamiento con los límites aparentes, idem con los límites posesorios si correspondiere, etc.).

Si bien la expresión “estudio de títulos” sugiere un conjunto de documentos (debido al plural), cabe aclarar que con frecuencia se agota ese estudio en el instrumento actual (el que posee el último titular de dominio). Los datos esenciales que el agrimensor extrae de ese documento son los siguientes:

- a) Lugar y fecha del acto que originó la última transmisión dominial.
- b) Apellido y nombre del/los propietario/s actual y anterior.
- c) Funcionario o Escribano que autorizó el acto.
- d) Ubicación del bien.
- e) Designación del bien según los títulos precedentes.
- f) Nomenclatura catastral del bien.
- g) Medidas lineales, angulares y superficiales.
- h) Rumbos de los lados.
- i) Identificación de las propiedades linderas.
- j) Identificación del plano de mensura que originó la parcela.
- k) Datos s/inscripción del dominio en el Reg. de la Propiedad

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 4
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i>	Base: Progr. 2011
	Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i>	Hoja Nº 2
	Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Cant. Hojas: 3
TEMA	<i>Estudio de títulos.</i>	

Puede suceder que en la redacción de la “base de título” se detecten errores, omisiones o contradicciones, lo que hace necesario ampliar el estudio a los títulos anteriores para comprobar si el problema obedece a un error de transcripción en algún *eslabón* de la *cadena* de transmisiones, o si el mismo se generó en el primer título expedido con relación al inmueble considerado.

En ciertos casos, ese análisis ampliatorio permite encontrar citas, referencias o algún documento agregado (croquis, plano, etc.) que mejora o completa la información.

Es pues necesario saber cómo y dónde localizar los títulos antecedentes, para lo cual hay distintos caminos. Uno de ellos está constituido por los “*registros de la propiedad inmueble*”, que son organismos provinciales (el tema encuadra, cabe recordarlo, entre las potestades “*reservadas*” o “*no delegadas*”) destinados a registrar los derechos inmobiliarios, con el objeto de asegurar la publicidad de los mismos. En algunas provincias fueron creados muchos años atrás (en Prov. de Buenos Aires en el siglo XIX), pero fue recién en 1968, con la reforma que la ley 17711 introdujo al art. 2503 del Código Civil, que la “*registración*” o “*inscripción*” pasó a tener un sólido respaldo legal como requisito para “*perfeccionar*” la transmisión de los derechos reales.

Se analizará aquí, a modo de ejemplo y referencia, el sistema registral vigente en la provincia de Buenos Aires. Es importante recordar que “*los contratos que tuvieron por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad ó usufructo ó alguna obligación sobre los mismos, ó el traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otros, deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los casos de subasta.*” (art. 1184 C.C.). El profesional que interviene en las mismas es el escribano o notario, el cual debe cumplir con las formalidades impuestas por ley. Es así que redactan la escritura original, llamada *matriz*, y copias de la misma, llamadas *testimonios*, para las partes (compradora / vendedora). El conjunto de las escrituras matrices, ordenadas correlativamente y por año calendario, constituyen el denominado *protocolo*, que conforma un libro que los notarios conservan en su poder durante cierto tiempo y depositan posteriormente en el Archivo de los Tribunales del Departamento Judicial correspondiente.

También el escribano confecciona las denominadas *minutas de dominio*, que son extractos ó resúmenes de las escrituras matrices, que se envían al Registro de la Propiedad Inmueble para su registración. Son hechas por triplicado: una para el Registro y las otras dos para el Catastro Territorial, que a su vez envía una al Catastro Municipal respectivo.

Cuando no existe la actuación notarial, sino una decisión judicial (sentencias por prescripción adquisitiva, adjudicación por herencia, etc.), igualmente se procede a inscribir en el Registro de la Propiedad el respectivo instrumento que formaliza el nuevo título.

En síntesis, cuando es necesario extender el estudio a los títulos anteriores (es decir, investigar la “*historia jurídica*” del inmueble), caben las siguientes posibilidades:

a) Archivos de los Tribunales

En él pueden ser consultados los expedientes de los juicios y sus sentencias, o bien los protocolos de los escribanos (en Bahía Blanca, éstos se encuentran depositados en el Colegio de escribanos -Belgrano 240- por falta de espacio en el archivo de Tribunales).

Con los protocolos de cada Escribano se puede realizar el estudio en sentido retrospectivo, consultando en el “*corresponde*” de la escritura la identidad del escribano actuante en la

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: AGRIMENSURA LEGAL II (5003)		Trabajo Práctico Nº 4
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto: <i>Agrim. Ana M. de Aduriz</i> Asistente:..... <i>Ing. Agrim. Pablo F. Pessolano</i> Ayudante/s: <i>Agrim. Yanina A. Paglioni</i>	Base: Progr. 2011
		Hoja Nº 3 Cant. Hojas: 3
TEMA	<i>Estudio de títulos.</i>	

escritura anterior, así como el lugar y la fecha en que fue otorgada (el “*corresponde*” de la escritura es la parte que hace referencia al acto en que el vendedor adquirió el derecho que transmite al comprador). De cada una se puede pasar a la anterior y así sucesivamente hasta encontrar la información buscada.

b) Registro de la Propiedad Inmueble

En el mismo constan todos los antecedentes sobre las mutaciones dominiales, cualquiera haya sido la causa ó el modo.

En el Registro de la Prov. de Buenos Aires coexisten todavía dos sistemas de registración, a saber:

– *Sistema cronológico personal* – Las minutas se ordenan por Partido, correlativamente numeradas del uno en adelante y por año calendario. Ejemplo: Fº 234- Año 1936. Bahía Blanca. Con anterioridad al año 1915 se utilizó también una letra que identificaba la serie. Ejemplo: Fº 1890 - A - 1905. Azul

– *Sistema de Folio Real* – En Prov. de Buenos Aires comenzó a aplicarse en el año 1962 (siendo después adoptado en el marco legal impuesto para todo el país por la ley 17801, dictada como consecuencia de la precitada reforma al art. 2503 del C.C.). Paulatinamente se van incorporando todos los inmuebles de la Provincia a este sistema, por el cual se asigna una ficha única (el “*folio real*”) que contiene una descripción literal de la parcela y el asiento de los sucesivos cambios dominiales. Cada folio se identifica con un “*número de matriculación*”, seguido del número correspondiente al partido respectivo, indicado entre paréntesis. Por ejemplo: *Matrícula nº 45670 (7)*.

Cabe agregar que también es factible consultar el archivo de la **oficina de Catastro Municipal** para orientar la búsqueda de los antecedentes, pero teniendo presente que su función, en el contexto del municipio, no es la misma que la del Catastro Provincial ni la del Registro de la Propiedad, de modo que no posee información tan completa ni tan confiable como la de esos organismos en lo que respecta a la faz jurídica de los inmuebles.

2 – OBJETO

2.1 – Utilizando los elementos que la cátedra proveerá, confeccionar para cada caso un extracto con los datos que son de interés para el Agrimensor que tendrá a su cargo la mensura, incluyendo los necesarios para el estudio retrospectivo de los títulos en cada uno de los lugares de archivo indicados precedentemente.

2.2 – Concurrir al archivo de Tribunales y realizar un estudio de títulos en base a protocolos notariales, abarcando por lo menos tres transmisiones dominiales previas. Presentar posteriormente un informe con los datos obtenidos y una evaluación de la experiencia desarrollada.

3 – DATOS / MATERIAL / BIBLIOGRAFIA / REFERENCIAS

3-a – Los datos específicos de la temática serán suministrados oportunamente por la cátedra.

3-b – Anexos que integran esta entrega: -----

3-c – Material que la cátedra pondrá a disposición del alumno para su uso y/o reproducción: copia de un título (escritura, sentencia, etc.), copias de minutas de dominio, copias de folios reales.

APELLIDO	NOMBRES	LU Nº	Grupo Nº	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA