

Registración de inmuebles

Se encarará en esta nota como complemento de la publicada en el número anterior referida principalmente a los bienes inmuebles, el tema tan específico y tampoco conocido de la registración. Vale decir, se tratará de hacer conocer a los legos, aspectos jurídicos que son manejados cotidianamente por abogados y escribanos.

Resulta indiscutible la utilidad que representa para la sociedad una ordenada registración, por las siguientes razones:

- a) Los inmuebles son una importante fuente impositiva.
- b) La planificación es fundamental en el Estado moderno y se funda en una acabada información, que en materia de propiedad sólo pueden brindarla los registros y catastros.
- c) Los registros constituyen un sistema de publicidad que permite conocer a terceros adquirentes de derechos reales sobre un inmueble, el estado en que éste se encuentra, quién es su dueño y qué derechos lo gravan.
- d) Permite conocer el patrimonio de una persona, evitando el ocultamiento de bienes en perjuicio de acreedores a quienes el registro les facilita el embargo de los bienes del deudor.
- e) Desde el punto de vista del propietario, clarifica sus derechos sobre sus bienes.

En el mundo actual no se concibe ningún ordenamiento jurídico que no cuente con un sistema registral perfectamente ordenado. Piénsese que hace ya muchos siglos los griegos disfrutaban de archivos muy completos al efecto. Los egipcios, que se destacaron por su amor a las formas escritas, llegaron a un mayor perfeccionamiento de la publicidad inmobiliaria: las escrituras se registraban en oficinas especiales y el registro daba valor de autenticidad al contrato de compraventa, constituyendo una prueba de los derechos de propiedad para ambas partes.

En Occidente, es el derecho germánico, hacia el año 1100, el que sienta las bases de la técnica actual; los consejos de las ciudades comenzaron a llevar libros en los que se asentaba una inscripción por cada inmueble, consignando los distintos propietarios en orden cronológico, así como otros derechos relativos al inmueble.

En la Argentina, el ilustre Dr. Dalmacio Vélez Sársfield, al redactar el Código Civil, rechazó el sistema registral salvo para la hipoteca, arguyendo la extrema complejidad reglamentaria, la imposibilidad de subsanar defectos de forma y de fondo en los registros, y otras razones referidas a la incapacidad humana y a la insuficiente infraestructura administrativa que él apreciaba a mediados del siglo pasado.

Sin embargo, como bien, dice Borda, la complejidad de la organización de los registros no es tanta que no pueda vencérsela; que los defectos del título no sean subsanables por el registro no demuestra la carencia de utilidad práctica, porque siempre el registro es una forma de publicidad; finalmente, se demostró que existían y existen personas perfectamente aptas para organizar y llevar un registro, más aún con la ayuda de la técnica, elemento que por razones de época el codificador no pudo tener en cuenta.

Lo cierto es que los registros eran tan indispensables que las provincias empezaron a crearlos por su cuenta, al margen del Código Civil. En todas estas leyes que comenzaron en 1879 en la provincia de Buenos Aires era común la disposición de que los actos que debían inscribirse en el Registro de la Propiedad no producían efecto respecto de terceros sino desde la fecha de su inscripción.

Hay dos sistemas registrales:

- a) Inscripción con efecto constitutivo: no hay transmisión, adquisición, constitución ni modificación de derechos hasta tanto sean inscriptas en el Registro;
- b) Inscripción con efecto declarativo: la transmisión de derechos sólo queda firme entre las partes desde que se ha cumplido con los requisitos legales previos a la inscripción; ésta sólo perfecciona el acto en relación a los terceros.

Nuestra legislación ha seguido el segundo sistema, el declarativo. El artículo 2.505 del Código Civil, después de establecer que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, agrega: "*Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas*".

Este párrafo indica claramente, *contrario sensu*, que la transmisión de derechos de que da cuenta el título (el contrato, la escritura) será oponible entre las partes aunque no está inscripta.

En resumen: en el derecho argentino los requisitos esenciales de la transmisión de un derecho real son la escritura pública y la tradición (la entrega del bien inmueble); pero ellos no son oponibles a terceros mientras no estén registrados.

En otras palabras, el registro no hace a la existencia del derecho, sino a la oponibilidad respecto de terceros.

Sería erróneo, sin embargo, creer que la inscripción no tiene efectos respecto de las partes; los tiene y son muy trascendentes:

- a) Inscripto un derecho real no puede inscribirse otro con posterioridad que se le oponga o sea incompatible;
- b) La inscripción produce la prioridad de derechos reales compatibles, es decir, regula el rango entre ellos;
- c) Los derechos reales tienen, en caso de pérdida de protocolo, valor como prueba de la existencia de la documentación que originó el asiento registral.

Es muy importante aclarar que la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos que tuviere según las leyes.

El mencionado artículo 2.505 del Código Civil en la reforma de la ley 17.711, incorpora a nuestra legislación el requisito del registro, legitimando consiguientemente

los Registros organizados por las provincias con anterioridad. Más tarde, el sistema se consolida con la sanción de la Ley 17.801, ordenamiento de alcance nacional que consagra los consiguientes principios de técnica registral:

1) **Principio de inscripción:** Deben inscribirse en el registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y los que dispongan embargos inhibiciones y demás providencias cautelares. También los que declaren derechos como por ejemplo la división de condominio o una declaratoria de herederos. Podrán inscribirse también otros documentos cuya anotación sea ordenada por leyes nacionales o provinciales: boletos de compraventa de loteos o de propiedad horizontal, el carácter de bien de familia, etcétera.

2) **Principio de autenticidad:** Solamente pueden inscribirse documentos que revistan el carácter de auténticos, vale decir, que hagan fe por sí mismos y que sirvan inmediatamente de título al derecho real de que se trate. Este principio hace también al de legalidad, por el cual el Registro debe examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos pudiendo rechazarlos u observarlos si el defecto fuera subsanable.

3) **Principio de la especialidad:** Requiere que el inmueble esté determinado con toda precisión: el asiento se redactará sobre la base de breves notas que indicarán ubicación y descripción, medidas, superficie, linderos, datos catastrales y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

4) **Principio de tracto sucesivo:** Las respectivas inscripciones sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí de manera que cada nueva inscripción, se sustente en la otra anterior, que es su antecedente necesario.

5) **Principio de prioridad:** Una inscripción anterior tiene prioridad sobre otra posterior; inscripto y anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, aunque esto tiene excepciones consagradas por ley.

Requisitos legales de los documentos anotables

a) Deben estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa.

b) Deben tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo.

c) Revestir el carácter de auténticos o hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

En razón de que el Registro examinará las formas extrínsecas de los documentos, si se acordara la inscripción del título, presupone una presunción de legitimidad.

Por ello quedan excluidos, en principio, los documentos privados, pero la experiencia ha demostrado que esta regla no podía ser absoluta, autorizándose por ley

14.005 la inscripción de boletos de compraventa de loteos y por la ley 19.724 la de boletos de compraventa de propiedad horizontal.

Estas excepciones serán posibles cuando la firma de los otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

Registros personales y registros reales

La legislación comparada y la argentina demuestran la existencia de dos tipos de registros: aquellos en que la registración se hace teniendo como base la persona del titular de los derechos y aquellos en que se hace sobre la base de la matriculación de cada inmueble.

Es necesario distinguir la inscripción, referida al registro, de toda constitución, modificación, transmisión o declaración de derechos reales o medidas precautorias; de la matriculación, que implica asignar a cada inmueble un folio especial en el que se individualiza con toda precisión el inmueble, fijándole una característica de ordenamiento que servirá para designarlo: una vez matriculado, se anotan en esa matrícula o "folio real" todas las modificaciones en el estado del dominio u otros derechos reales, así como los embargos y otras medidas cautelares.

La superioridad técnica del registro real sobre el personal es evidente. De los dos elementos esenciales que integran el complejo de la registración (el titular del derecho y el inmueble), el más variable es el titular del dominio; en cambio, el inmueble es un factor más estático, por consiguiente más idóneo para el ordenamiento registral.

En Argentina, los registros eran personales hasta el año 1963, en que la provincia de Buenos Aires establece el folio real (Decreto 11.643/63); en 1967, el sistema fue adoptado por la Capital Federal (ley 17.417) y, en 1968, se extiende a todo el país por imperio de la ley 17.801. Esta ley es complementaria del Código Civil (artículo 42), razón de su alcance nacional.

El criterio del legislador ha sido: todo lo que hace a la organización y funcionamiento de los Registros, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se interpongan contra las resoluciones de sus autoridades, son materia propia de las legislaturas locales o provinciales (artículo 38); pero todo lo referente a los documentos que deben inscribirse, la forma de la matriculación e inscripción, sus efectos, la publicidad de sus asientos, es materia de la legislación de fondo y, por consiguiente, está regido por la ley nacional, que se limita en ese aspecto a dar directivas generales ya enunciadas, en salvaguarda de los principios de inscripción, de autenticidad, de legalidad, de especialidad, de tracto sucesivo, de rogación y de prioridad.

Recomendamos, para el lector que quiera profundizar el tema, la atenta lectura de la ley 17.801, que podrá ser complementada por la ley 17.417 que organiza el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Dr. Jorge Cortos Garrés Calvo

DERECHOS REALES ~ INMUEBLE ~ FORESTACION ~ CODIGO CIVIL ~ DOMINIO ~
CONDOMINIO

Norma: LEY 25509

Emisor: PODER LEGISLATIVO NACIONAL (P.L.N.)

Sumario: Derechos reales -- Creación del derecho real de superficie forestal constituido a favor de terceros, por titulares de dominio o condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura -- Modificación de los arts. 2614 y 2503 del Código Civil (con nota de Enrique L. Abatti e Ival Rocca (h.) ~ Derecho real de superficie forestal, en Adla LXII-A, 1569)

Fecha de Sanción: 14/ 11/ 2001

Fecha de Promulgación: 11/ 12/ 2001 (Aplicación art. 80, C. Nacional)

Publicado en: Boletín Oficial 17/ 12/ 2001 ~ ADLA 2002 - A, pág. 18

Vea al pie la información de actualización

El Senado y Cámara de Diputados

de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de

Ley:

ARTICULO 1° - Créase el derecho real de superficie forestal, constituido a favor de terceros, por los titulares de dominio o condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura, de conformidad al régimen previsto en la Ley de Inversiones para Bosques Cultivados, y a lo establecido en la presente ley.

ARTICULO 2° - El derecho real de superficie forestal es un derecho real autónomo sobre cosa propia temporario, que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno con la facultad de realizar forestación o silvicultura y hacer propio lo plantado o adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho real de garantía.

ARTICULO 3° - El propietario del inmueble afectado a superficie forestal conserva el derecho de enajenar el mismo, debiendo el adquirente respetar el derecho real de superficie forestal constituido.

ARTICULO 4° - El propietario del inmueble afectado a derecho real de superficie forestal no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario; si lo hace el superficiario puede exigir el cese de la turbación.

ARTICULO 5° - El derecho real de superficie forestal se adquiere por contrato, oneroso o gratuito, instrumentado por escritura pública y tradición de posesión.

Deberá ser inscripto, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente, el que abrirá un nuevo folio correlacionado con la inscripción dominial antecedente.

ARTICULO 6° - El derecho real de superficie forestal tendrá un plazo máximo de duración por cincuenta años. En caso de convenirse plazos superiores, el excedente no valdrá a los efectos de esta ley.

ARTICULO 7° - El derecho real de superficie forestal no se extingue por la destrucción total o parcial de lo plantado, cualquiera fuera su causa, siempre que el superficiario realice nuevas plantaciones dentro del plazo de tres años.

ARTICULO 8° - El derecho real de superficie forestal se extingue por renuncia expresa, ven-

cimiento del plazo contractual, cumplimiento de una condición resolutoria pactada, por consolidación en una misma persona de las calidades de propietario y superficiario o por el no uso durante tres años.

ARTICULO 9° - La renuncia del derecho por el superficiario, o su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones.

ARTICULO 10. - En el supuesto de extinción del derecho real de superficie forestal por consolidación, los derechos y obligaciones del propietario y del superficiario continuarán con sus mismos alcances y efectos.

ARTICULO 11. - Producida la extinción del derecho real de superficie forestal, el propietario del inmueble afectado, extiende su dominio a las plantaciones que subsistan, debiendo indemnizar al superficiario, salvo pacto en contrario, en la medida de su enriquecimiento.

ARTICULO 12. - Modificase el artículo 2614 del Código Civil, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2614: Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfiteúticos, ni imponerles censos ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna.

ARTICULO 13. - Agrégase al artículo 2503 del Código Civil como inciso 8° "La Superficie Forestal".

ARTICULO 14. - La presente ley es complementaria del Código Civil.

ARTICULO 15. - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

-REGISTRADA BAJO EL N° 25.509-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES,
A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL UNO.

RAFAEL PASCUAL. - EDUARDO MENEM. - Guillermo Aramburu. - Juan C. Oyarzún.

Actualización

- adhesión de la provincia de Entre Ríos: L. 9477 (LXIII-A, 976).

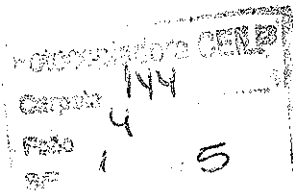
Citas Legales

ley 25.080 (ley de inversiones para bosques cultivados): LIX-A, 88

Constitución nacional (ley 24.430): LV-A, 275.

Antecedentes Parlamentarios

Proyecto de la diputada Leyba de Martí, considerado y aprobado por la Cámara de Diputados en la sesión del 23 de mayo de 2001 y considerado y sancionado por el Senado en la sesión del 14 de noviembre de 2001. (*) Ver trámite legislativo en Antecedentes Parlamentarios, 2002-B, 1807.



ASPECTOS DEL CATASTRO

1. - Geométrico o Parcelario

En él se registran todas las situaciones de hecho, o sea todas las parcelas, estén sustentadas o no por un título de propiedad. Nos encontramos con la necesidad de definir parcela, pero primero definiremos lo que es un lote o terreno.

Llamamos Terreno a la extensión de territorio, encerrado por una polígona, que delimita físicamente el dominio de una o varias personas, en relación con uno o más títulos.

La ley Nacional de Catastro 20.440, define a la Parcela como:

"La cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico de levantamiento territorial e inscripto en el organismo catastral".

Si bien desde el punto de vista geométrico, un polígono es una figura plana, delimitada por lados rectos, para agrimensura legal, cuando se habla de un polígono de límites, nos estamos refiriendo al conjunto de líneas sucesivas, rectas o curvas, cuyo punto inicial es coincidente con el punto final, que encierra una superficie sobre la que es ejercida un derecho territorial.

Según el Agrim. Chesñevar, en su libro "Mensuras y Límites Territoriales"; define a la parcela como **"extensión territorial continua, deslindada por una línea poligonal cerrada que esta materializada sobre el suelo con signos visibles, o que esta linealmente descripta mediante información suficiente, para demarcar en el mismo con exactitud. Sin perjuicio de las superposiciones, parciales o totales, en función de las distintas causas que las originan"**, las parcelas que son de interés para el catastro territorial se clasifican en:

- a.- Parcela Dominial
- b.- Parcela Posesoria
- c.- Parcela Aparente

a. Es la parcela que se corresponde con el derecho de dominio de una persona o el condominio de varias, conforme a la descripción contenida en el título de propiedad y en la documentación cartográfica complementaria del mismo. La eventual superposición parcial de dos o mas parcelas dominiales, implica una contradicción que corresponde al organismo catastral, advertir sobre tal circunstancia, cada vez que emita información de las parcelas involucradas, no correspondiéndole la resolución del mismo.

b. Es aquella que corresponde con la voluntad de poseer, referida a una parcela dominial o a una parte de ella, expresada por una persona o varias en común, con el ánimo de adquirir el dominio por medio de la prescripción. Si prospera la usucapión, la parcela posesoria pasa a ser parcela dominial desde el momento en que el catastro sea notificado de la sentencia judicial correspondiente, debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad. La superposición de dos parcelas dominiales es compatible, el organismo catastral, al emitir información, deberá señalar la existencia de dicha superposición.

c. Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante. La descripción de los límites aparentes y su relacionamiento con los dominiales o posesorios que coincidan con ellos o estén próximos, en algún informe agrimensural, tiene como única finalidad ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por si solo los derechos emergentes de los títulos involucrados.

Elementos esenciales de la Parcela

Los elementos esenciales mencionados en la definición, son aquellos que permiten definir a la parcela inequívocamente y nos posibilita individualizarla dentro de un conjunto, o sea la hacen única y estable. Ellos son:

- La ubicación y sus linderos.
- Los límites del inmueble en relación con el título jurídico.
- Las medidas lineales, angulares y de superficie
- Su designación catastral

Este último elemento, a pesar de no mencionarse expresamente en la ley 20.440, se lo puede considerar como uno de ellos. Todos en su conjunto, constituyen el Estado Parcelario de inmueble.

Este debe ser determinado, mediante un acto de levantamiento territorial practicado de acuerdo a dicha ley y representado en un documento cartográfico, que es el plano de mensura, inscripto en el organismo catastral. Pero además, dicha registración estará completa si cuenta con información jurídica y económica. Como conclusión, podemos decir que sin inscripción en dicho organismo, la parcela no existe, en cambio, si existe, el terreno o lote.

Nomenclatura Catastral

Es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes que se desea inventariar, es imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan.

Por lo tanto, la nomenclatura es un sistema de símbolos, con una estructura lógica tal que permite la individualización de cada parcela y el ordenamiento de antecedentes catastrales, y que dicha estructura esté relacionada con la ubicación relativa de las parcelas.

O sea, conociendo su nomenclatura catastral, podemos rápidamente ubicarla en el terreno o recíprocamente partiendo de su ubicación, determinaremos sus símbolos y en consecuencia sus antecedentes. Ella es al territorio como el DNI es a las personas.

Provincia de Buenos Aires - 134 partidos Urbanos, (algunos con Islas), suburbanos y rurales

Urbano y Suburbano

Circunscripción

Sección

Chacra (Ch), Quinta (Qta) o Fracción (Frac.) (Cuando es Chacra o Quinta, puede existir Manzana)

Manzana

Parcela

Ej.: Circ.: V - Secc.: C - Fracc.: XV - Parc: 16

... Circ.: I - Secc: B - Ch: 11 - Mz: 11e - Parc: 20a

Rural y subrural

Circunscripción

Parcela

Ej.: Circ.: VII - Parc: 707a

Georreferenciación

La única forma de garantizar físicamente cual es la PARCELA involucrada, es referir sus límites a una red básica de control permanente, mediante mediciones técnicas adecuadas. O sea no basta el amojonamiento de sus vértices (puntos límites), ni la descripción según título de la misma, ni tampoco la identificación de construcciones permanentes que identifiquen físicamente esos límites, dado que estos pueden desaparecer.

Existe una ubicación relativa y una absoluta, al propietario le interesa la relativa o sea los linderos con respecto a sus vecinos, en cambio al país le interesa la absoluta. Esta se logra utilizando una Red Básica y una Red de Control.

Geodesia 1°, 2° orden

a) RED BÁSICA

Triangulación 3° orden

Poligonación

b) RED CONTROL

4° orden

Fotogrametría

La promulgación de la Ley de la Carta, en 1941 estableció la necesidad de definir un sistema de referencia para la Argentina. Se analizó las desviaciones de la vertical en todo el país, así como otros aspectos geológicos y geométricos, encontrando las circunstancias favorables en la zona de Pehuajó, donde era posible esperar valores de desviación cercanos a cero; de modo tal que en el punto de triangulación ubicada en los campos de los Inchauspe se hicieron las determinaciones astronómicas, que dieron origen al sistema que lleva el nombre de campo Inchauspe.

La primera compensación de la red se realizó en 1954, ajustando 10 polígonos y en 1969, cuando la red contaba con 19 polígonos, se realizó una nueva compensación, haciendo uso de las computadoras digitales.

El Sistema de Posicionamiento Global - GPS - modificó totalmente la situación. La comprobada precisión de la tecnología dejó obsoletas las redes preexistentes y fue necesario imaginar nuevas soluciones. El proyecto POSGAR (Posición Geográfica Argentina) concebido en 1989 y ejecutado entre 1993 y 1994 ofreció la solución como marco de un sistema de referencia global llamado WGS84. La precisión lograda se estima en 1 ppm (partes por millón).

Por la misma ley de la carta, el IGM es el organismo oficial encargado de realizar la cartografía del país, utilizando el sistema de proyección GAUSS KRÜGER, a través de 7 fajas meridionales.

Existe un proyecto de la legislatura, que contempla la modificación de dicha ley y la creación del Instituto Cartográfico Nacional.

Como se pueden imaginar, la precisión alcanzada en la actualidad supera ampliamente a la lograda hace varias décadas cuando se iniciaron los levantamientos con fines catastrales, donde podíamos hablar de precisiones del orden de los +/- 5cm para puntos de 1° orden a 10 a 15cm para 3° orden.

Aunque no deja de preocupar a los geodestas los puntos ubicados en borde de faja para la latitud media de Argentina, pues estos tienen una deformación lineal de 3m en 10 km, pues para una escala de 1:1000 significa un error de 3 mm.

Algunas provincias (Buenos Aires, Río Negro, Chubut, Neuquén, Corrientes y Chaco) han ejecutado o están en ejecución redes geodésicas provinciales con el objeto de dar soporte al apoyo de fotografías aéreas e imágenes satelitales. En general estas redes utilizan la tecnología GPS, vinculada a Posgar 94 y su precisión es del orden de 1 ppm. Pero en general las provincias y Municipios utilizan redes de control de menor precisión.

En la Provincia de Buenos Aires, la Dirección de Geodesia, encargada de registrar todas las mensuras, restableció las vinculaciones de las parcelas a mensurar, a través de la Disposición 1792/99, con relación al Decreto N° 7015 reglamentario de la Ley Provincial N° 3487, a través de una Red Geodésica llamada RED GEOBA que cubre todo el territorio provincial

El Marco de Referencia que utiliza, es Datum Posgar94, donde varios vértices de la Red fueron vinculados al punto GIMO, situado en la terraza del edificio del IGM.

Con relación a la referencia vertical, la mayoría de los puntos son mojones de la Red de nivelación del IGM, permitiendo realizar una estimación del comportamiento del Geoide en la región. Un caso que se aparta del tradicional es la ciudad de Buenos Aires donde el límite de faja la divide en dos y en consecuencia no existe la continuidad cartográfica y las deformaciones son máximas. Por lo tanto eligió como meridiano central el que pasa por la Iglesia de San José de Flores, próximo al baricentro de la ciudad y por lo tanto tiene coordenadas locales.

2.- Jurídico

Es aquel que relaciona cada parcela con las registraciones de los propietario, o sea se establece una correspondencia entre la parcela objeto del derecho y el poseedor, sujeto del derecho. El documento que acredita nuestro derecho de propiedad, es el título. Este vocablo, por su etiología (titulus), significa una inscripción o rotulo, cuya misión fundamental es probar la identidad. Dicho título se corresponde con los hechos existentes del terreno, acreditado por medio del amojonamiento. Se dice que el título es el problema planteado y el amojonamiento el problema resuelto. El catastro se nutre de la información que proporciona el Registro de la Propiedad Inmueble. Propiedad

Es el Derecho Real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida al poder y a la acción de una persona.

Como se habrán dado cuenta, para el Código Civil, Propiedad es sinónimo de Dominio, aunque en realidad para la mayoría de juristas la primera es sobre todo tipo de bienes y cosas, mientras la segunda es sobre cosas corporales como muebles e inmuebles.

Se habla del Dominio de un automóvil, pero no se habla del Dominio de un crédito sino de la propiedad del mismo.

La propiedad sería el género (o sea sobre toda clase de bienes) y el Dominio sería la especie (o sea sobre las cosas corporales). Leyes posteriores han extendido el concepto de Propiedad a bienes que no son cosas como Derecho de la Propiedad Intelectual, Derecho a la Propiedad de Honor. No obstante, Propiedad y Dominio son jurídicamente y para nuestro análisis prácticamente iguales.

Origen: Necesidad de diferenciar los bienes de cada persona.

Objeto: Necesidad de instalarse en una porción de suelo con dos fines: habitar y/o producir.

El Derecho de Propiedad está garantizado por la constitución nacional en el Art. 14 y 17. Según el Agrim. Lloveras es el Derecho Real por excelencia, porque tiene todas las facultades posibles que una persona puede tener sobre una cosa.

TERRENO por límites

Una parcela debe materializarse en el DERECHO por medio de la Registración y la Publicación

Constitución de la Propiedad

Para ello se requiere un propietario que sea capaz de enajenar y adquirir. El CC establece 2 elementos CONTRATO y MODO

MODO: traslación o tradición. Uno entrega y otro recibe voluntariamente la LLAVE.

CONTRATO: Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo, para cumplir una voluntad común.

Tiene las siguientes etapas:

1. Boleto de Compra-venta
2. Escritura Publica
3. Inscripción en el Registro de Propiedad

1-Hay que distinguir 3 situaciones jurídicas diferentes según se redacte las cláusulas donde se pacta la suma entregada en el acto de la firma y en que carácter se conviene (contrato).

a) Como SEÑA

b) Como SEÑA Y A CUENTA DE PRECIO

Tanto en a) como en b) las partes pueden arrepentirse sin condicionamiento de Tiempo y Forma, el cumplimiento del contrato se realiza a posteriori.

Puede haber desaparición del arrepentimiento por Cláusula Expresa y Principio de Ejecución del Contrato, por Ej.: Entrega de documentación al Escribano interviniente, refuerzo de dinero, entrega de posesión, autorización expresa para hacer mejoras.

c) VARIOS

Por ejemplo A CUENTA DE PRECIO Y PRINCIPIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. En estos casos no es posible el arrepentimiento, dado que el dinero se abona como Acto de dar comienzo al Contrato. Por lo tanto las consecuencias jurídicas de la Firma son distintas. Existe una figura jurídica para que este tipo de contrato pueda quedar sin efecto, llamado PACTO COMISORIO.

Es cuando permite a las partes contratantes reclamar o dar por resuelto (dejar sin efecto) el Contrato cuando alguno de ellos NO HA CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO CONVENIDAS, siendo indispensable que además del incumplimiento de la parte, el reclamante cumpla fielmente la totalidad de sus obligaciones; también incluye la sanción pecuniaria, sin obviar los daños y perjuicios que puedan corresponder.

2 - La Escritura Publica la realizan los Escribanos en nuestro país, y los Cónsules en el exterior. La Escrituración es obligatoria para ambas partes, exceptuándose los que fuesen celebrados en Subasta Publica.

Tiene su origen en el derecho romano.

3 - Según el Art. 2505 del CC, si no se Inscribe no serán oponibles a terceros: sucesores, acreedores etc. Luego de firmada la escritura, esta se PROTOCOLIZA en el propio libro del escribano y luego se inscribe en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD, o sea se requiere la Posesión representada por las "llaves" y el Título que es el instrumento con que se acredita el derecho de Propiedad. Pueden existir ambos independientemente: Escritura sin Posesión o Posesión sin Escritura, por eso LA POSESIÓN NO IMPLICA TITULO.

Registro de la Propiedad Inmueble

Tiene por finalidad, dar a publicidad la situación legal de los inmuebles, en él registrados, sus titularidades y los derechos reales que los afectan, otorgándole de esta forma estabilidad jurídica al tráfico inmobiliario. Publicidad que puede ser *formal*, que es la que se realiza del Registro a los terceros y la publicidad *material* que es la que dan los sujetos al Registro, al inscribir los documentos.

Su origen data de 1853 cuando por ley se estableció la creación con carácter nacional del Registro de Propiedad Territorial, en el que se debía inscribir el domicilio y las respectivas transferencias,

En 1879, al elaborarse y sancionarse nuestro código civil, su autor desestimó los registros inmobiliarios. Años más tarde y ante las dificultades que para el tráfico inmobiliario representaba la ausencia de medios publicísticos adecuados, se crean en las distintas provincias los registros inmobiliarios. La primera fue Buenos Aires en 1879 con la Ley Registral N° 1276, denominada como "*Ley de Propiedades, Embargos e Inhibiciones*", sobre la base del sistema francés del registro personal y cronológico sin base real, por Tomo, Folio y Número de Inscripción, luego siguió la Capital Federal en 1886, la Rioja en 1900, San Juan en 1911, Córdoba en 1914, etc.

Este sistema, a pesar de considerarse inconstitucional por contradecir el C. C, crece y se expande por todo el país.

En 1968 se dictan dos leyes de importante trascendencia la ley 17.711 de reforma de los Art. 2505 y 3135 del CC. y la Ley Nacional 17.801, que regula la actividad de los Registros de la Propiedad Inmueble (ver Anexo I). El texto del Art. 2505 dice: "*La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgara perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.*" O sea que a los requisitos de título y modo (tradición) necesaria para transferencia de Derechos Reales sobre inmuebles, se adiciona el de la publicidad. Los autores de esta reforma registral profunda fueron los Doctores Edgardo A. Scotti y Miguel Norberto Falbo.

En los Arts. 11, 12 Y 13 de la ley 17.801 (ver Anexo 1), establece el Folio Especial (Real) como base de registración y fija los fundamentales principios para ello.

El nombre Real (Rex), no surge del texto de la ley, aunque es vulgarmente conocido con ese nombre. Dedicar a cada inmueble un Folio Especial con número de Matrícula y donde constan los Derechos Reales constituidos sobre él y las mutaciones que suceden en el tiempo.

Se inscriben a los propietarios y no a los poseedores. Si un inmueble se dividiese, se confeccionarían tantas nuevas Matriculas como partes resultaren, anotándose en el folio la desmembración operada y si varios inmuebles se anexaran o unificaran, se hará una nueva y única Matrícula de las anteriores. En ambos casos se vinculará la o las matriculas con los planos de mensura correspondientes.

El traspaso de Folio a Matrícula se realiza en forma paulatina, a medida que se fuerón produciendo nuevas transmisiones.

Se llama Minuta de Inscripción o de Dominio al documento sintetizador del título portador del derecho real, es decir es extracto o resumen de los datos substanciales de la escritura pública y queda exclusivamente como prueba del acto registrado. Antiguamente, las minutas eran archivadas ordenadamente y en forma cronológica, conformando los populares protocolos.

El Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires llegó a tener 60.000.000 de protocolos que eran equivalentes a 240 toneladas de peso e insumían para su guarda 7.5 Km de estanterías.

Su existencia data de la primera ley registral.

En la Provincia de Buenos Aires, era realizado de oficio, por el Registro de la Propiedad, a partir del Decreto 591 de 1915, se trasladó esa obligación a los escribanos, práctica que se mantiene inalterable hasta nuestros días. En la actualidad se esta implementando la Minuta Electrónica y el Folio Real Electrónico.

Como ejemplos de números de Matrículas podemos citar:

(55) 18329 del Partido de La Plata

(84) 15325/2 (Perteneciente a la Unidad Funcional 2) del Partido de Pilar

Principios Registrales

Los Registros funcionan según ciertos principios jurídicos. Estos son:

Principio de Legalidad: equivale a que cuando el inscriptor o el registrador toma un documento para que sea inscripto, debe ser examinado en su legalidad y si estuviera viciado de manera nula o en su manifiesto, puede ser rechazado

Principio de Especialidad: exige que la publicidad de los derechos reales se articule sobre el elemento estable que es la parcela

Principio de Rogación: es el principio mediante el cual la inscripción debe realizarse a pedido de parte interesada y no de oficio.

Principio de Prioridad: por este principio se establece la preferencia de los actos que han sido inscriptos en primer término, sobre aquellos que se inscriben con posterioridad.

Principio de Legitimación: no esta consagrado en la ley. Se presume la veracidad de los asientos registrales, mientras no se demuestre lo contrario.

Principio de Fe Publica: este principio tampoco esta contemplado en la ley. Es una consecuencia de los principios de Legalidad y Legitimación. Es acordar carácter legal a la inscripción, que ya no es una simple información, sino la Base de una Situación Jurídica cierta.

Principio de Tracto Sucesivo: Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán:

- 1.- Las posteriores transmisiones de dominio.
- 2.- Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio
- 3.- Las cancelaciones o extinciones que correspondan.
- 4.- Las constancias de las certificaciones expedidas.

Los asientos mencionados anteriormente, se llevarán por estricto orden cronológico

Principio de Publicidad: Los registros son abiertos a la inspección pública, pero protegidos de tal manera, que no se puedan producir interferencias en la privacidad.

Doble Dominio o Superposición Dominial

La Superposición Dominial o como comúnmente denominado en el ámbito catastral, "el doble dominio" si bien resulta ser una cuestión de Derecho Registral, es de indudable importancia para el

Catastro Territorial.

En primer lugar cabe definir a la superposición dominial como, la existencia de múltiples inscripciones de dominio sobre un mismo inmueble figurando en los asientos dominiales distintos titulares o propietarios y que pueden estar afectados total o parcialmente, lo que al decir del Dr. Felipe Villaro, produce una patología registral.

Estas inscripciones, se encuentran vigentes y sobre las mismas pueden producirse transmisiones en forma independiente, pudiéndose afectar cualquier tipo de derecho real.

Respecto de las causas que originan esta inexactitud registral se pueden mencionar las siguientes:

1. LA FALTA DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE FIGURA EN EL REGISTRO COMO VIGENTE: Luego de haber obtenido una sentencia favorable en juicio por usurpación, se inscribe dicho acto sin cancelar las posibles inscripciones vigentes, quedando en consecuencia el bien, a nombre de dos titulares distintos. La sanción de la Ley 14.159, de los Códigos Procesales, el perfeccionamiento del Catastro y la aplicación del sistema de Folio Real, creado por la Ley 17.801, basado exclusivamente en el inmueble, supone un avance sobre la técnica del folio protocolizado, y coadyuvan al saneamiento de este tipo de problemas. Este concepto es válido también en cierta forma para las otras causas que dan lugar a la existencia del doble dominio.

2. LA FALTA DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN ANTERIOR al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial.

3. LA FALTA DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN ANTERIOR al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.

4. LA FALTA DE VERDADERA Y REAL DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE en los supuestos 3 y 4.

5. LA FALTA DE UNA CORRECTA PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE de acuerdo al acta que se realice y en donde no se delimiten exactamente las medidas, superficies y linderos reales del mismo, dando lugar a transmisiones inexactas, ya sea en forma parcial o total.

6. EN LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA LISA Y LLANA, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces, casos que enuncia en su libro Elementos del Derecho Inmobiliario el Dr. Felipe Villaro, los cuales sostiene, se presentan en realidad con mayor frecuencia de la que se supone.

En cuanto a los efectos que produce la superposición dominial se pueden mencionar los siguientes:

1. ALTERACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO, puesto que los distintos dominios no se derivan unos de otros tal como exige el artículo del Decreto Ley 17.881/58. 11

2. FALTA DE SEGURIDAD Y ALTERACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO, ello es una consecuencia de lo expuesto en el punto 1º y de la inexactitud que produce la existencia de estos supuestos.

3. ALTERACIÓN DEL PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN O ESPECIALIDAD, también contemplado por la Ley 17.801/68, sobre todo en los supuestos de doble dominio en forma parcial. Es el caso de los inmuebles en que los propietarios de los mismos son titulares de una parte de ellos en forma paralela o simultánea, o porque así lo expresan sus títulos, o porque surge de los respectivos planos de mensura, quedando una franja de terreno en la que se superpone el dominio, sin ser obviamente condóminos.

4. ALTERACIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD, tal como lo expresa Vélez Sarfield en la Ley de fondo. Así en artículo 2508 expresa que el dominio es exclusivo y excluyente, lo que supone una

contradicción con la pertenencia de un mismo inmueble a más de una persona (Artículos 2506, 2508 Y 2516 del Código citado)

A través de la Disposición Técnico Registral 11/67, se regla el procedimiento que corresponde observar en distintos supuestos de superposición dominial.

La organización catastral determina la existencia de superposiciones de dominio y al exteriorizarlas en la información catastral, las conduce a través de los títulos a la publicidad registral.

En efecto la cédula catastral es el instrumento en el cual se identifica el inmueble desde el punto de vista físico: En este documento se encuentran volcados los datos que individualizan a la parcela (nomenclatura catastral, designación según título), su superficie, medidas y linderos. Asimismo encontramos en la Cédula Catastral el titular de dominio y las inscripciones dominiales.

En tal sentido resulta de suma importancia para detectar y determinar el procedimiento que debe observarse en la existencia de esta inexactitud registral, el estudio de los antecedentes catastrales, que permiten iniciar el estudio de títulos.

Servidumbre

Según el art. 2970 del Código Civil, "Es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de el o ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario, ejerza algunos de sus derechos de propiedad"

Heredad o predio dominante: es aquel a cuyo beneficio se han constituidos derechos reales.

Heredad o predio sirviente: es aquel sobre el cual se han constituido servidumbres personales o reales

Pueden ser:

PERSONALES: A favor de una persona

REALES: Es el derecho real establecido al poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.

De acuerdo a la duración puede ser:

PERPETUA

TEMPORARIA: 20 años o con la muerte del titular del fundo Dominante

CONTINUAS: son aquellas cuyo uso es continuo sin un hecho actual del hombre, como la de vista.

DISCONTINUAS: son aquellas que tienen necesidad del hecho actual del hombre para ser ejercidas, como la de paso.

Tipos de Servidumbre

1. De Transito o de Paso: por ejemplo predios encerrados sin acceso directo a la vía pública.
2. Acueducto: puede ser para cultivo, pueblos o industrias.
3. De recibir las aguas de predios ajenos.
4. De sacar el agua.
5. De Electroducto
6. De Gasoducto.
7. De vista.
8. De iluminación.

Las servidumbres son:

VISIBLES O APARENTES: se anuncian por signos exteriores como puertas, ventanas etc.

NO APARENTES: no se manifiestan por ningún signo.

Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, translativos de propiedad. Ninguna puede ser establecida, a cargo de un fundo común a varios, sin que todos los condóminos concurren al acto de su constitución y si uno de ellos vende su porción indivisa aun tercero, este esta obligado como su vendedor, a sufrir el ejercicio de esta.

La Expropiación

En 1866 se sanciona la ley nacional de Expropiación N° 189, anterior a la vigencia del código civil, la que tiene validez hasta 1948, cuando se sanciona la Ley 13264, la que a su vez es derogada por la actual Ley 21499 (ver Anexo II), sancionada y promulgada el 17-1-77.

Según la Constitución Nacional, en su art. 17° dice que: la propiedad es inviolable y ningún habitante debe ser privada de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de *Utilidad Publica* debe ser *Calificada por Ley* y previamente indemnizada. Es decir queda bien en claro las causas de Expropiación.

El código civil, reitera este concepto fundamental y lo amplía, en sus art. 2511 y 2512. El Estado o Expropiante debe comprar una parte o toda una propiedad para posibilitar la realización de una Obra pública. Por ello, debe *Indemnizar la Propiedad y los Perjuicios Directos producidos por dicha Afectación*.

Se trata de una imposición al propietario, por razones de *Bien Común*, que constituye entonces, una *Venta Forzosa* y por lo tanto onerosa (aunque hay casos de cesión gratuita), que se debe valorar.

Lo fundamental de este criterio es lo siguiente:

El Propietario debe ser Indemnizado con una *Suma Equivalente*, que le permita volver a tener su propiedad tal como era originalmente antes de la expropiación. Por eso debería poder comprar (forzosamente) alguna similar al Mercado Inmobiliario.

De tal manera, que lo correcto será hablar de *Compra Forzosa* en vez de *Venta Forzosa*, dado que es diferente la Valuación de la Indemnización, según el Criterio que se aplique. La diferencia se da cuando no existe un mercado inmobiliario que permita acceder Directamente a dicha Restitución.

Debe comprar el Terreno y Rehacer las Mejoras.

Otros Sistemas Registrales

Sistema Torrens

Creado en Australia por un funcionario ingles: Sir Roberts Torrens, inspirado en el derecho germano, adoptado por ley el 21-7-1858 y completado en 1861, 78, 86, y 93.

Además de Australia, se aplica en el derecho ingles y en diversos países o parte de ellas: Canadá, Unión Sudafricana y en gran número de estados en Norteamérica. Los franceses lo usaron en Túnez y Argelia

Es un sistema de Inmatriculación y Registro de Inmueble, totalmente optativo para las personas.

Para ello se debe presentar:

- A Demanda de registro al Oficial del Registro, como si fuera un juicio.
- B Descripción del bien
- C Plano de mensura a requerimiento del oficial. En consecuencia habrá una perfecta identificación del bien

El Oficial del Registro, a su vez debe:

- A. Verificar y controlar los datos presentados, con los obrantes en el registro
- B. Publicar en los diarios, el pedido de demanda, similar a la publicación de Edictos.

Si no hay oposición de terceros, a los 6 meses se aprueba la matriculación y se expide el *Certificado del Título*. Esto se llama *Adjudicación*

Consecuencias:

Si no hay contradicciones, el Registro otorga el Título Definitivo.

El Estado garantiza el límite de la propiedad y su integridad.

El Estado se obliga a defender en juicio al propietario, se convierte en Asegurador.

El tercero (oponente), en caso de mala fe del propietario no puede pretender el Bien, solo puede accionar por daños y Perjuicios.

Su acción sobre la propiedad esta prescripta.

La propiedad puede transmitirse por simple endosamiento con la firma autenticada.

Para préstamos de dinero, no se hipoteca, se deposita el Título como garantía al prestamista. Esto hace vulnerable al sistema pues a pesar de su simplicidad, no hay información en conocimiento a terceros.

En caso de subdivisión se anula el primer Título y se emiten tantos nuevos como sean las singulares propiedades resulten.

Cédula Catastral o Folio Parcelario

Es una hoja especialmente diseñada, donde consta la información geométrica, jurídica y económica, resumida y actualizada de cada parcela, identificada por su nomenclatura catastral.

Para cumplir con una de las finalidades del catastro, toda la información se debe publicitar por medio del Certificado Catastral.

Este puede ser solicitado por quien tenga interés legítimo en conocer cual es la situación de hecho y de derecho de la o las parcelas.



DOBLE DOMINIO O SUPERPOSICION DOMINIAL

La Superposición Dominial o como comúnmente se denomina en el ámbito catastral, "el doble dominio" si bien resulta ser una cuestión de Derecho Registral, de indudable importancia son los antecedentes existentes en la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

En primer lugar cabe definir a la superposición dominial como, la existencia de múltiples inscripciones de dominio sobre un mismo inmueble figurando en los asientos dominiales distintos titulares o propietarios y que pueden estar afectados total o parcialmente, lo que al decir del Dr. Felipe Villaro, produce una patología registral.

Estas inscripciones, se encuentran vigentes y sobre las mismas pueden producirse transmisiones en forma independiente, pudiéndose afectar cualquier tipo de derecho real.

Respecto de las causas que originan esta inexactitud registral se pueden mencionar, sin caer en una enumeración taxativa, las siguientes:

1. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION QUE FIGURA EN EL REGISTRO COMO VIGENTE luego de haber obtenido una sentencia favorable en juicio por usurpación. Al no cancelarse dicha inscripción figura esta y la que por sentencia se logra al inscribir dicho acto, quedando en consecuencia el mismo nombre a nombre de dos titulares distintos. La sanción de la Ley 14.159, de los Códigos Procesales, el perfeccionamiento del Catastro, la aplicación del sistema de Folio Real, creado por la Ley 17.801, basado exclusivamente en el inmueble, que supuso un avance sobre la técnica del folio protocolizado, que tiene en cuenta a la inversa de esta la persona y el manejo de esta nueva técnica por parte de los registradores, van logrando en alguna medida la desaparición de estos supuestos. Este concepto es válido también en cierta forma para las otras causas que dan lugar a la existencia del doble dominio.
2. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial.
3. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.
4. LA FALTA DE VERDADERA Y REAL DETERMINACION DEL INMUEBLE en los supuestos ~~2 y 3~~ 2 y 3
5. LA FALTA DE UNA CORRECTA PLANIMETRIA DEL INMUEBLE de acuerdo al acto que se realice y en donde no se delimiten exactamente las medidas, superficies y linderos reales del mismo, dando lugar a transmisiones inexactas, ya sea en forma parcial o total.
6. EN LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA LISA Y LLANA, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces, casos que enuncia en su libro Elementos del Derecho Inmobiliario el Dr. Felipe Villaro, los cuales sostiene, se presentan en realidad con mayor frecuencia de la que se supone.

En cuanto a los efectos que produce la superposición dominial se pueden mencionar los siguientes:

1. ALTERACION DEL TRACTO SUCESIVO, puesto que los distintos dominios no se derivan unos de otros tal como exige el artículo del Decreto Ley 17.881/58.
2. FALTA DE SEGURIDAD Y ALTERACIÓN DEL ORDEN PUBLICO, ello es una consecuencia de lo expuesto en el punto 1º y de la inexactitud que produce la existencia de estos supuestos.
3. ALTERACION DEL PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN O ESPECIALIDAD, también contemplado por la Ley 17.801/68, sobre todo en los supuestos de doble dominio en forma parcial. Es el caso de los inmuebles en que los propietarios de los mismos son titulares de una parte de ellos en forma paralela o simultánea, o porque así lo expresan

sus títulos, o porque surge de los respectivos planos de mensura, quedando una franja de terreno en la que se superpone el dominio, sin ser obviamente condóminos.

4. ALTERACIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD, tal como lo expresa Velez Sarfield en la Ley de fondo. Así en artículo 2508 expresa que el dominio es exclusivo y excluyente, lo que supone una contradicción con la pertenencia de un mismo inmueble a más de una persona (Artículos 2506, 2508 y 2516 del Código citado)

A través de la Disposición Técnico Registral 11/67, se regla el procedimiento que corresponde observar en distintos supuestos de superposición dominial.

La organización catastral determina la existencia de superposiciones de dominio y al exteriorizarlas en la información catastral, las conduce a través de los títulos a la publicidad registral.

En efecto la cédula catastral es el instrumento en el cual se identifica el inmueble desde el punto de vista físico: En este documento se encuentran volcados los datos que individualizan al predio (nomenclatura catastral, designación según título), su superficie, medidas y linderos. Asimismo encontramos en la Cédula Catastral el titular de dominio y las inscripciones dominiales.

En tal sentido resulta de suma importancia para detectar y determinar el procedimiento que debe observarse en la existencia de esta inexactitud registral, el estudio de los antecedentes catastrales, que permiten iniciar el estudio de títulos.

DIVISIÓN TÉCNICO LEGAL – DEPARTAMENTO DESCENTRALIZACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN CATASTRAL.

Bibliografía: Elementos de Derecho Registral Inmobiliario del Dr. Felipe Villaro. Inexactitud Registral: Supuestos de dobles o múltiples inscripciones de dominio. Art. Dras. Julia Elena Sallon y Blanca Elida García.