

La coordinada jurídica y el principio de especialidad

Sin dudas la ciencia y la tecnología han avanzado en los últimos años. Es innegable considerar que a través de los dispositivos modernos de medición, por métodos de geoposicionamiento satelital, pueda determinarse un punto sobre la superficie de la tierra con precisiones tan altas que hagan casi indiscutible tal operación; siguiendo dicho razonamiento se me ocurrió plantear mi parecer, en esta distinguida ocasión, sobre un tópico ya tratado en el ámbito de la Universidad Nacional de Catamarca en la conferencia “La coordinada jurídica en los instrumentos públicos” (Jorge Luis Soria, VIII Jornadas de Agrimensura de la Provincia de Catamarca, 21 y 22 de Abril de 2013) en lo referente a dos temas de sobrada importancia en materia de publicidad registral como son el principio de especialidad, teniendo en cuenta el objeto de los derechos reales, (ley nacional del Registro de la Propiedad Inmueble N° 17.801, mas precisamente su Artículo 12) y la determinación y ubicación georeferenciada del inmueble plasmada en el Artículo 5° Punto I, inciso “a” de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 que pueden dar origen y sustento al tema de mención.

Cuando nuestro distinguido codificador don Dalmacio Vélez Sarsfield redactó el viejo Código Civil, adoptó para la República Argentina el sistema romano de título y modo en materia de la propiedad inmueble y de los demás derechos reales. Luego de legislar sobre los modos originarios de adquirir el dominio, se ocupó de la tradición traslativa de dominio:

“La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio” (Art. 2602), pues

“los únicos derechos que pueden transmitirse con la tradición son los propios del que lo hace” (Art. 2603).

La propiedad solo puede ser transferida por el propietario y para ello debe tener lugar un acto traslativo y la tradición de la cosa. En síntesis, título y modo son, pues, en este sistema, al igual que en el romano, los elementos constitutivos de la adquisición de propiedad que deben concurrir ineludiblemente para que esta pueda tener lugar. Debemos coincidir que de la lectura del artículo 1892:

“Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes”

del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, observamos que el sistema permanece tal cual lo diseñó Vélez para nuestra República Argentina.

Para ahondar en el diagnóstico, es digno resaltar que, cuando en el desarrollo del tema citemos la palabra título, nos estamos refiriendo a la acepción de la palabra título en su modo formal o probatorio, esto es, como documento o instrumento que acredita un derecho o la realización de un acto jurídico (escritura, pagaré, o cualquier instrumento escrito) y no en su modo sustancial o material, como causa-fuente de derechos, o sea, como acto o negocio-jurídico en que se funda o sustenta un derecho (compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc.).

Si bien entendemos que el código de Vélez fue una obra maestra también debemos resaltar que uno de los tópicos que se le criticaron fue la de no prever expresamente reglas para la redacción de los títulos instrumentales, en especial, en lo tocante a los inmuebles. Derivación de esto, tal situación de descripción en los títulos, quedó librada a la discrecionalidad del funcionario que actuaba en su momento, lo que conllevó a descripciones del objeto (inmueble) que no tienen lógica ni en la geometría más simple.

Esta situación de imprecisión se tornó más compleja aún en materia de ubicación de los inmuebles, ello, debido a la falta de elementos formales a lo largo y ancho del país, que permitan vincular a los distintos derechos de propiedad, situación que terminó afectando a la mayoría de los títulos que carecen de dicho dato – ubicación–.

Ya decía el maestro Juan Manuel Castagnino:

“El objeto (inmueble) de los Derechos Reales definido en la descripción literal obrante en el título: es un objeto ideal, (de características jurídico – geométricas, con espacialidad territorial)”;

justamente, sustentados en dicho enjundioso concepto, nuestra meta, por un lado, es encontrar metodologías, en la ciencia y la tecnología, que nos permiten identificar puntos sobre la corteza terrestre con precisiones óptimas y perdurables en el tiempo y, por otro, en la legislación civil positiva y sistemática, consagrar aquello que posibilite que los elementos brindados por la nuevas tecnologías se plasmen en los instrumentos legales, a fines de fijar los inmuebles y contribuir al orden territorial y a la seguridad jurídica, objetivos piramidales de nuestra tan querida profesión.

De ahí, es que culmino estimando que un elemento que podría reunir tales condiciones serían las citadas coordenadas jurídicas, esto, en mérito a las siguientes disquisiciones:

Los modernos equipos GPS (Global Positioning System), como dijimos inicialmente, nos permiten determinar sobre la corteza terrestre un punto con precisiones inferiores al centímetro; esto nos lleva a justificar que cuando se trata de inmuebles, un límite del mismo adquiere la calidad de un plano vertical que pasa, según título, por donde termina mi derecho de propiedad y comienza el del vecino (artículo 1.945 C. C. y C.), siendo este concepto aplicable para cada uno de todos los otros límites.

De tal modo y desde la perspectiva técnica puede sostenerse que la intersección de dos planos verticales consecutivos con el plano “horizontal” de la superficie terrestre, que hacen a dos límites sucesivos, darán como resultado un punto intersección sobre la misma, el cual, con las nuevas metodologías de medición, puede precisarse casi exactamente, ello, más aún con la utilización global de un sistema coordenadas, por tanto y desde esta visión es de afirmarse que una parte del problema lo tenemos casi resuelto.

A esto último debemos vincular la faceta legal estribante, en primer lugar, en lo siguiente: la definición de parcela obrante en el artículo 4° de la Ley Nacional de Catastro N° 26.029, los elementos esenciales del artículo 5°, en los que se incluye la ubicación georeferenciada del inmueble, la obligatoriedad de la determinación del estado parcelario ordenada en el artículo 6°, por acto de mensura ejecutado y autorizado por profesionales con incumbencia en la agrimensura, la verificación de subsistencia del mismo artículos 8 y 9 y el contundente artículo 12, que expresa que, en los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente; todo lo cual nos proporciona el marco legal obligatorio para poder llevarlo a la práctica.

Seguidamente, en un mismo plano argumental, es menester adentrarnos en el nuevo Código Civil y Comercial cuyo Artículo N° 305, dispone sobre lo que debe constar en una escritura:

*“ARTICULO 305.- Contenido. La escritura debe contener:.....
a) lugar y fecha de su otorgamiento; si cualquiera de las partes lo requiere o el escribano lo considera conveniente, la hora en que se firma el instrumento;
b) los nombres, apellidos, documento de identidad, domicilio real y especial si lo hubiera,
c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto; “*

Es de advertirse liminarmente que dicho inciso “c” del señalado artículo, como novedad jurídica, incluye la ineludible previsión acerca que el objeto que debe contenerse en el cuerpo de la escritura debe individualizarse o determinarse; precisamente, con nuestra labor, los profesionales de la agrimensura debemos procurar que en el título-instrumento, se describa literalmente al inmueble con el agregado de tantos pares de coordenadas que permitan fijar ese inmueble al único lugar que tiene sobre la corteza terrestre .

Finalmente es dable introducirnos en la ley Nacional N° 17.801, en particular en su Artículo 12 que reza:

“El asiento Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención”

Al respecto, resalto que por esta norma se instituye el fundamental principio registral de especialidad o determinación, por él, la transcripción del bien en el folio real debe hacerse de manera tal que se lo individualice perfectamente.

Del examen contextual de la total legalidad referenciada, es menester distinguir las seguidas particularidades:

En primer lugar, es de repararse que cuando la Ley Registral alude al principio de especialidad utiliza el termino individualización el cual, precisamente, resulta consagrado por el Código Civil y Comercial en su artículo 305 inciso “c”; ergo, considero que este ultimo otorga al referido principio entidad y jerarquía superior.

En orden a esto, no debe soslayarse lo expresamente reglado por el Código Civil y Comercial cuyo Artículo 2 que dice:

“Art. 2º. Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento”.

Así las cosas, amerito que la palabra Individualización usada por ambas preceptivas se refieren a una misma y única idea: el bien que debe describirse en el titulo (Código Civil y Comercial) y en el asiento (Folio Real,

Ley 17.801), debe ser perfecta y completamente individualizado, lo cual se logra de una única forma posible: “la mensura realizada por profesional con incumbencia en agrimensura”.

La expresada conclusión se cimienta no solo en un estudio integrador y armónico de la legislación de invocación, sino también en la claridad semántica que detiene el vocablo “individualización”.

Es de apreciarse que la técnica interpretativa de la Ley mas conveniente es aquella que nos indica que las palabras deben ser entendidas en el sentido mas obvio al entendimiento común, en efecto, no es admisible efectuar una tarea de comprensión jurídica con prescindencia del texto legal habida cuenta que la primera fuente hermenéutica de la Ley es su letra. A mayor claridad de la palabra, menor es la posibilidad de profundizar su interpretación.

Una segunda particularidad a distinguir es la concerniente a los términos

“Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención”

Estos términos quedaron superados por la letra de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, que impele a la completa individualización del objeto de los derechos reales, es decir, que el inmueble quede determinado por mensura y que tal información pase al registro de la propiedad a través del certificado catastral según lo establecido por su artículo N° 11 el que prescribe que para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

Conclusión

Con fundamento en el relevante marco jurídico de referenciación más la utilización de las modernas herramientas tecnológicas de medición, culmino estimando en el sentido de la absoluta procedencia y conveniencia de implementar un sistema único de coordenadas jurídicas que formen parte de las descripciones literales que definen derechos de dominio sobre la propiedad inmueble en los títulos instrumento; con lo cual se contribuirá a alcanzar la plena realización de los principios de especialidad y seguridad jurídica.

Académico Ingeniero agrimensor Jorge Luis Soria
CABA, 19 de Julio de 2019