



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Puerto Iguazú, 10 al 14 de junio de 1974

DESPACHO N° 14

PUNTO 5

ASPECTOS REGISTRALES DEL DECRETO-LEY 20.440/73

VISTO:

Los artículos 5° y 6° del decreto-ley 20.440/73, y

CONSIDERANDO:

Que los límites de las cosas inmuebles se establecen en el documento cartográfico, de acuerdo a la aplicación territorial del "título jurídico o la posesión ejercida", es decir, se constituyen o modifican según esta causa esencial para la existencia de la parcela (artículo 2411 del Código Civil);

Que estas normas solamente exigen en el establecimiento de límites, que sea correcta la aplicación territorial del fundamento jurídico que se interpreta o comprueba en el acto agrimensural, con prescindencia de que exista o no diferencia entre la medida de superficie que exprese el título y la comprendida por esos límites;

Que dichas normas, para la determinación de las cosas inmuebles por sus límites, tienen directa relación con el principio de especialidad que funda el régimen de los folios real y catastral;

Que, no obstante, algunas leyes locales anteriores a la vigencia del decreto-ley 20.440/73, declaran sobrante de propiedad fiscal, nacional, provincial o municipal, a todos los excedentes que resulten dentro de las superficies de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia, reconociendo a favor del propietario el derecho de ubicar el excedente, siempre que sea sobre un costado del terreno y en superficie continua (artículos 16 y 17, ley N° 14.159; artículos 6° y 7°, ley 5797, Buenos Aires);



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que esas normas locales alteran el régimen de los folios real y catastral, por cuanto pueden llegar a modificar, sin causa jurídica suficiente, a las cosas inmuebles objeto de derechos;

Que, por otra parte, los actos agrimensurales suelen poner de manifiesto errores en la descripción o superficie de los inmuebles, que constan en los títulos jurídicos inscriptos en los Registros de la Propiedad;

Que estos considerandos son concordantes con la doctrina y la jurisprudencia (Resoluciones del Consejo Federal del Catastro en la III Reunión Anual, San Juan, 9-12-1961 y IV Reunión Anual, Posadas, 8-3-1963, "El Catastro Territorial", por el agrimensor y abogado Alberto M. Lloveras, págs. 95 a 97. "La ley de sobrantes de la provincia de Buenos Aires", N° 2357, año 1890, por el doctor Carlos A. Ayarragaray, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fallos, 12-5-1924, tomo 14, pág. 268).

Por ello,

LA XI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD,
RECOMIENDA

Que en las reglamentaciones locales del decreto-ley 20.440/73, a dictarse, se tenga en cuenta:

1) Que las disposiciones sobre determinación de sobrantes, excedentes, demasías y faltantes, no alteren el principio de especialidad respecto de los inmuebles matriculados en el folio real (decreto-ley 17.801/68) y de las parcelas matriculadas en el folio catastral (decreto-ley 20.440/73) y su correlación recíproca.

2) Que se indiquen los procedimientos legales que posibiliten la rectificación de la descripción y medidas de los inmuebles cuando se comprueben errores en los títulos.