

Sección Investigación

Por Equipo ISRPI

Desde y para el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) además de promoverse la enseñanza mediante la oferta educativa de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y otros formatos de capacitación en articulación con otras instituciones educativas y organismos del Estado, se lleva adelante la tarea de la investigación y extensión. En tal sentido en el transcurso del año 2021 se decidió formar el Sector de Investigación dentro la órbita del Instituto.

En dicho marco se convocó a concurso para la presentación de proyectos de investigación, invitando a agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) y haciéndolo extensivo a la Dirección de Inmuebles Fiscales dependiente del Ministerio de Hacienda Finanza, donde se presentaron y fueron sometidos a análisis de un Comité Evaluador diferentes proyectos, de los cuales siete fueron seleccionados para su prosecución.

A partir de la selección de los proyectos, se realizó una capacitación sobre metodología de la investigación científica, con una docente de la Universidad Nacional de La Plata, la Licenciada Andrea González, donde se llevaron a cabo cuatro encuentros virtuales, contando con la participación de todos investigadores de los proyectos, y Mariana Gigena y Lorena Muñoz, como responsables del ISRPI y del Sector investigación respectivamente.

Una vez finalizada la capacitación se organizó un cronograma de entregas, donde primero se solicitó la adecuación de los proyectos seleccionados, teniendo en cuenta las etapas del proceso y metodología de la investigación, bajo el asesoramiento y acompañamiento de la docente y responsables mencio-

nadas, como así también las instancias de entregas de avances de elaboración de cada proyecto.

A finales de marzo de este año se recibió el informe final junto con la propuesta de cada grupo, para dar culminar con el ciclo de investigación 2021-2022.

Los proyectos de investigación resultan sumamente relevantes y necesarios para dar lugar a nuevos conocimientos y metodologías que nutren a la docencia, aportando elementos innovadores tanto a estudiantes como a docentes, aportando a la sociedad las herramientas con las que cuenta el ISRPI. Asimismo, las problemáticas en ella encontradas recrean y generan nuevas líneas de investigación. Es así que, el presente espacio de investigación en el ámbito del Instituto pretende generar un ámbito, donde agentes del organismo, y/o estudiantes de la tecnicatura interesados en profundizar el estudio de determinadas temáticas registrales, puedan canalizar dicha iniciativa, en conjunto con sus pares, otros agentes del registro, acompañados por docentes con experiencia en investigación, que puedan brindarles herramientas y formación en metodología de la investigación, como así también guiarlos en los proyectos. Parte del resultado de esta propuesta, se orienta a la producción de publicaciones para socializar con la comunidad, como así también como insumo bibliográfico para la Biblioteca del ISRPI y las cátedras que lo consideren que conformen el plan curricular de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Pasamos a describir someramente los proyectos de investigación trabajados en la primera convocatoria (año 2021-2022)

Proyecto 1

Título:

"Los modelos estandarizados de oficios judiciales electrónicos para medidas cautelares web. Revisión y actualización".

Investigadores:

Paula Leonor Barrionuevo (Abogada supervisora jurídica sector consultoría y orientación registral) y Jimena Lagos (Abogada Jefa de Despacho del Sector Consultoría y Orientación Registral. Docente de La Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria)

Propuesta:

Desarrollar un único formulario de oficio para la comunicación electrónica de medidas cautelares que contemple las diferentes variantes indispensables al momento de su llenado, a fin de lograr una confección más amigable que contribuya a su utilización por todos los juzgados. Avanzar en los objetivos propuestos al iniciar el proceso de comunicación electrónica de cautelares entre el Poder Judicial y el RPBA e implementarlo totalmente, garantizando que el ingreso del documento al organismo pueda impactar por completo en el área de registración correspondiente.

Fundamentación:

El tema a abordar se presenta dentro de las nuevas tecnologías y procedimientos en materia de medidas cautelares web.

Por DTR 8/19 se aprobaron nuevos modelos de oficios judiciales que reemplazan a los instituidos por Resolución de la SCBA 2757/2012, N° 1799/2016 y DTR 12/12 y DTR 14/2016.

Son estos los modelos que nos proponemos revisar y actualizar conforme las necesidades tanto de quienes los solicitan como de las áreas que se encargan de calificarlos para su anotación.

Se han transitado los primeros años de la puesta en funcionamiento de la comunicación electrónica de medidas cautelares entre el Registro y la SCBA y a lo largo de este proceso se han podido observar las diferentes problemáticas que se plantean en torno a la utilización de los modelos estandarizados.

Teniendo la posibilidad de ver el documento desde los dos ejes fundamentales de su producción constantemente nos encontramos con las dudas que se plantean.

Por parte de los juzgados en torno al llenado del modelo y posteriormente las dificultades que se advierten ante alguna observación y las sucesivas equivocaciones en las que se ven inmersos a la hora de concretar la anotación definitiva de la cautelar.

Por otro lado el Registro a través de sus áreas de

registración, que son quienes efectúan la calificación del documento y se ven forzadas a interpretar qué quiso pedir o decir el juzgado al momento de completar el oficio web.

Pero hay algo más, la comunicación electrónica de las cautelares fue diseñada, y los convenios celebrados así se consensuaron, para que la documentación fuera completada con las ayudas en el sistema informático Augusta de la Corte y ello impacte directamente en nuestro sistema registral al mismo momento de su ingreso sin necesidad de intermediarios y eso no se pudo lograr.

Al día de hoy todas las medidas cautelares deben pasar por el control del sector de mesa de entradas denominado **Mesa de gestión** que se encarga de cargar el libro diario ya que los modelos no son llenados correctamente y por ello se imposibilita la concreción del objetivo perseguido a la hora de desarrollar ambos sistemas informáticos.

Los juzgados siguen delegando en los abogados la confección de los oficios cuando los mismos deberían venir únicamente desde el sistema Augusta al Registro y eso genera una cadena de observaciones por estar alterados los modelos.

A todo esto se suma el modelo único diseñado para subsanar las medidas que se anotan en forma provisoria llamado "Oficio ampliatorio para medidas en proceso de inscripción" no cuenta con todos los campos necesarios para su correcto llenado y por esto suele ser mal utilizado, erróneamente o insuficientemente.

Desde el año 2016 somos las agentes designadas para atender la Ventanilla Virtual del Registro para la SCBA, la que fue establecida como único medio habilitado por DTR 8/19 art. 11 para atender consultas y reclamos formulados por los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires.

En el período del año 2019 donde se puso en marcha la comunicación electrónica de las medidas cautelares para todos los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires obligatoriamente a partir del 3 de junio el volumen de chat atendidos se incrementó notoriamente.

Se ha transformado al día de hoy en una herramienta diaria de consulta a través de la cual los juzgados evacúan sus dudas con relación a la tramitación de las medidas cautelares web.

La tarea cotidiana desarrollada a través de dicha vía mutó y derivó en la capacitación constante ya que los juzgados buscan allí las respuestas a las dudas que se les plantean tanto al momento de confeccionar los modelos como al momento de solucionar alguna observación efectuada desde el registro.

Proyecto 2

Título:

Regulación registral en materia de Anexiones de inmuebles

Investigadores:

María Candelaria Pérez

Propuesta:

Proponer un criterio uniforme en el ámbito del RPBA en materia de técnica registral y calificación sobre documentos registrables portantes de anexiones de inmuebles, que proporcione una directriz clara y unívoca, tanto a registradores, notarios y usuarios.

Como así también compilar la normativa registral vigente en materia de anexiones y proponer una única norma que las integre, junto con un modelo de folio real para los supuestos de anexiones.

Fundamentación:

El presente trabajo de investigación pretende ahondar respecto de la técnica de registración en los títulos portantes de anexiones de parcelas en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA). El interés surge a partir de consultas detectadas en las Asesorías Registrales respecto de qué es lo que el Registro solicita al usuario al momento de trabajar sobre parcelas que se han de anexar para dar cumplimiento a las restricciones de plano o bien parcelas que ya se encuentran anexadas. Esto busca responder a la convivencia de distintas técnicas que se fueron aplicando a través del tiempo, sin que haya una normativa que unifique criterios a tener en cuenta tanto para registradores como para usuarios.

Los propósitos y objetivos de esta investigación son indagar en las estrategias de abordaje en los distintos departamentos del Registro respecto de la inscripción de títulos cuyo objeto son tanto lotes a anexar como lotes que ya estén anexados, para detectar posibles diferencias y dificultades; identificar las diferencias de criterios en que se sustentan los métodos de anexión en los distintos Departamentos de Publicidad y Registración; relevar las normativas vigentes que regulan la anexión; proponer un criterio uniforme y consensuado que permita al registrador de cualquier departamento del Registro y al notario la aplicación de una técnica registral sobre las anexiones; proponer una técnica pertinente y consensuada en la calificación de los objetos (inmuebles) a anexar o anexados y de los sujetos titulares; compilar la normativa registral vigente y proponer una que las integre; realizar un modelo de folio real y de pautas para una propuesta de normativa que proporcione una directriz clara a los registradores, notarios y usuarios; llevar adelante la sociabilización dentro del Registro del conocimiento del concepto de anexión y cómo registrarlo, para que cada agente tenga certeza y conocimiento de la técnica cuando se encuentre con un título portante de un derecho que al momento de inscribirlo conlleve una anexión.

Proyecto 3

Título:

Procedimiento de registración de la usucapión por alícuotas.

Investigadores:

Luana Alberdi Imas (Abogada perteneciente al Departamento Jurídico, División Estudios y Referencias).

Propuesta:

Brindar un criterio de aplicación uniforme para la registración del supuesto especial de la usucapión por alícuotas.

Fundamentación:

Toda vez que la prescripción adquisitiva de partes indivisas, reconoce al menos más de una causa de adquisición del inmueble, esta situación lleva a preguntarse si es necesario confeccionar un nuevo folio real, como sucede en los casos en que la usucapión es la única causa de adquisición. Más aún, la inquietud también existe ante la nueva nomenclatura que surge del plano de mensura para prescribir, es decir, cuál debe conservarse, aquella que surge del folio real o esta nueva. ¿Será que conviven ambas?

Para desarrollar la investigación debe adentrarse en la regulación del derecho real de condominio que surge del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). Por cuanto este derecho reconoce la propiedad sobre una cosa, que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa, el uso exclusivo de sólo un condómino no presupone que su derecho se modifique y mejore a la categoría de dueño exclusivo. Para ello, deberá demostrarse en sede judicial que ha intervertido la causa de adquisición, que sus actos fueron manifiestos y excluyentes del uso y goce por parte de los otros condóminos, amén de cumplir con los demás recaudos legales.

Es relevante destacar, que hasta la fecha hay pocos trabajos doctrinarios realizados sobre el tema, por cuanto no es muy frecuente en la práctica que los jueces reconozcan la prescripción adquisitiva por parte indivisa, debido a la complejidad de la fuerza probatoria que se debe demostrar a los fines de derribar cualquier duda acerca de la interversión de la causa.

Sin embargo, desde la práctica registral, la casuística se hace notaria, por cuanto no hay un único criterio de cómo confeccionar los asientos registrales a fin de dar una correcta publicidad. Se observa una necesidad imperiosa por definir una técnica de registración, dado que en todos y cada uno de los casos donde sí es reconocida la usucapión de alícuota, existe una incertidumbre por parte de los notarios, jueces y abogados de cómo rogar la inscripción como así también de los registradores de cómo hacer los asientos registrales y en qué rubros

del folio real.

El trabajo de investigación pretenderá describir las dos posturas acerca de la manera de intervertir la causa, por cuanto la doctrina y jurisprudencia están divididas en cuanto a si se intervierte la totalidad de la causa o si sólo la porción de propiedad que aún no se detenta de manera exclusiva, ya sea por ser continuador de una comunidad hereditaria o de un condominio.

A fin del proyecto se partirá de la hipótesis de que la usucapión de parte indivisa es posible, toda vez que el precepto legal del uso y goce en conjunto o de manera individual (art. 1986 CCCN) cede ante la comprobación en sede judicial de la interversión del título (art. 1915 CCCN), mecanismo por el cual el comunero desconoce de manera expresa y manifiesta a los otros propietarios, y se comporta como el único y exclusivo dueño.

Asimismo, el instituto de marras se hace extensible a la comunidad hereditaria, toda vez que el artículo 2368 del CCCN recepta de manera expresa esta postura.

A los fines del reconocimiento del derecho del poseedor en sede judicial, no es necesario que el propietario pruebe haber intervertido la causa de adquisición en la medida de la totalidad, dado que no es menester que vaya contra sí mismo, desconociendo por tanto su causa de poseedor legítimo para convertirse en poseedor ilegítimo sobre el todo, a los fines de lograr una prescripción adquisitiva del total de la cosa.

Proyecto 4

Título:

Los bienes del estado también merecen estar protegidos

Investigadores:

**María de los Ángeles Larroude (Abogada en desempeño de sus funciones en el Instituto Superior de Registración Inmobiliaria) y Adriana Mabel Michele-
na (Abogada en desempeño de sus funciones como Asesora de la Dirección del Registro de la Propiedad).**

Propuesta:

La creación de un registro único de bienes patrimoniales del Estado Provincial como respuesta a la necesidad de ordenar y completar la información existente en virtud de los derechos que la Provincia de Buenos Aires detenta sobre inmuebles ubicados en su jurisdicción, con el objetivo de proponer una valiosa herramienta integradora de tales derechos.

Fundamentación:

Los inmuebles pertenecientes a la Provincia de Buenos Aires son tutelados por distintas dependencias que componen su administración. Cada una de ellas detenta, administra y proporciona datos e información sobre su situación física y jurídica.

La realidad ha venido demostrando, a través del tiem-

po, que la información aportada por cada dependencia tutelar no es acabada, presentándose al menos dos situaciones adversas para llevar adelante una eficaz administración representada, por un lado, por la disgregación de información existente sobre los bienes que integran el patrimonio de la Provincia de Buenos Aires con base en los diversos organismos del Estado Provincial; y por el otro, por la multiplicidad de idénticos datos en varios de ellos, todo lo cual genera oscuridad al mismo tiempo que variados perjuicios de índole económicos, ambientales, de seguridad jurídica entre otros.

Lo cierto es que de los 58.000 inmuebles aproximadamente que componen el patrimonio de la provincia, solo un pequeño porcentaje tiene trazabilidad por parte del Estado, constituyendo casos ilustrativos de esta situación las siguientes: cuando se evidencian tanto a través de celebración de contratos de alquiler o derechos de uso a favor de particulares, o al asignarle destino específico para uso de otro organismo, o bien los determinados como resultantes de planos de subdivisión (espacio verde y equipamiento comunitario), o de superficies expropiadas, cobrando en ese momento visibilidad su ubicación, conformación y naturaleza.

Con respecto a la registración de los inmuebles que componen el dominio público del Estado, es necesario realizar la siguiente observación: Si bien la ley 17801 de Registración Inmobiliaria no previó la incorporación de los inmuebles de dominio público del Estado, tampoco lo prohíbe. El artículo 10 de dicho cuerpo legal al hablar de la técnica de matriculación de inmuebles establece la excepción para los pertenecientes a esta categoría, lo que no equivale a decir que prohíbe su registración. Entendemos que simplemente no lo consideró necesario atento que ellos no comparten muchas de las cualidades que se presentan en los de dominio privado: como la susceptibilidad de ser adquiridos por prescripción, transmitidos, gravados, embargados, etc. De todas maneras, es necesario aclarar que nuestra propuesta no consiste en su inmatriculación, sino en generar una registración nueva, independiente y exclusiva para ellos, que brinden los elementos de seguridad propios a su categoría.

La investigación estará orientada a estudiar, organizar y sistematizar la información existente, con posibilidad de ampliar su contenido a través de la creación de un Registro único de bienes patrimoniales que exceda el marco de derecho real de dominio por parte de la Provincia, abarcando además en su objeto, otros derechos sobre dominio ajeno; como así también dando publicidad a situaciones fácticas, contractuales, limitaciones y restricciones a su dominio y cualquier otro dato de interés que afectare no solo al inmueble sino también a los derechos derivados que se vieran afectados como consecuencia de aquellas, teniendo como eje principal la función del Estado que se ha acrecentado por la sumatoria de roles que ha ido asumiendo progresivamente. En la actualidad cumple

una función relevante en el desarrollo de políticas integradoras relacionadas con la valoración social de la tierra, la protección ambiental a través del uso racional del suelo y otras riquezas naturales sin descuidar su faz económica como modo de preservación patrimonial y aprovechamiento del recurso propio.

Estimamos entonces que no hay motivos valederos que impidan desarrollar una estructura que brinde amparo, colabore, acorte los plazos, permita la legítima defensa de los derechos, mejore la administración y promueva la protección de los recursos naturales que integran el patrimonio de la Provincia de Buenos Aires.

Proyecto 5

Título:

Casa común y registración inmobiliaria amplia.

Investigadores:

Pablo Tomatti (Abogado Área V)

Propuesta:

Propiciar la registración en el ámbito del RPBA de medidas medioambientales que requieren, para su completa eficacia, la inscripción registral proponiendo a tal fin pautas que regulen todas aquellas circunstancias que involucren su registración. Dichas registraciones son especialmente las que reflejan un pasivo ambiental sobre un predio, consecuencia de la producción de un daño ambiental causado en dicho predio y cuyo titular dominial es responsable solidariamente con la persona o empresa que produjo el daño; y aquellas otras que fijan una serie de restricciones al dominio sobre un predio a los fines de preservar determinadas condiciones físicas cuya alteración podría provocar un daño ambiental.

Fundamentación:

La evolución del derecho ambiental y su carácter transversal en relación a las restantes ramas del derecho, impactará de modo decisivo en un futuro próximo con el derecho registral inmobiliario. Este último será un instrumento indispensable para extender la seguridad jurídica a la seguridad económica, derivada de la situación medioambiental de los inmuebles (contaminación, reforestación, cumplimiento de sanciones administrativas, etc.)

Dadas las oscuras proyecciones respecto al deterioro ambiental del planeta, es cuestión de tiempo la instalación de fuertes restricciones y/o límites al ejercicio pleno del derecho de dominio en determinadas propiedades. Esta realidad futura afectará sin duda el valor económico de dichos inmuebles.

Los Registros de la Propiedad brindan información veraz, actualizada, ordenada y sistemática y cuentan con los recursos humanos, jurídicos y tecnológicos suficientes para introducir progresivamente la inscripción de las limitaciones medioambientales que afectan a los inmuebles.

El derecho de dominio de una persona sobre una

cosa inmueble no es un derecho absoluto, sino que se ve restringido por motivos de diversa índole, donde el derecho de propiedad choca con otros derechos. Un ejemplo es la prohibición de construir sobrepasando determinada altura en predios lindantes o cercanos a los aeropuertos, donde el derecho a disponer libremente del predio por parte de su dueño es limitado para evitar accidentes en el despegue o aterrizaje de los aviones.

Del mismo modo ese derecho de dominio es limitado cuando su ejercicio pueda poner en riesgo el medioambiente. En tal sentido existen diversas normativas que dan reflejo de esta necesidad de protección, las cuales deberían tener su impacto registral a los fines de que dicha protección sea completamente efectiva, como ser los pasivos ambientales, art. 23 de la Ley 14.343 establece la necesidad de su registración, la protección de bosques nativos Ley 14.888, entre otras. Y otras situaciones ambientales que aun ni siquiera tienen protección normativa pero que deberían tenerlo y están en vías de lograrlo, que además deberán tener su reflejo registral, como ser la protección de los humedales.

Todas estas situaciones, solo por mencionar algunas, requieren que la implementación en el RPBA de directivas y criterios para alojar la adecuada registración de estas medidas, determinando la forma y legitimación en la rogación, el modo de confeccionar los asientos, entre otras muchas cuestiones que se abordarán en el proyecto.

Proyecto 6

Título:

Usucapión de titularidad indivisas. Registración y Normativa Registral.

Investigadores:

Silvana Noelia Guerrero (Abogada. Departamento de Registración y Publicidad Área V)

Propuesta:

Analizar la normativa registral existente para la toma de razón de documentos portantes de una sentencia de prescripción adquisitiva de parte indivisa, a fin de generar un criterio uniforme para calificación y registración de las mismas, proponiendo el bosquejo de una Disposición Técnico Registral abarcativa de todas sus variantes.

Fundamentación:

El presente trabajo de investigación aborda la registración de la usucapión de parte indivisa, es decir aquella en la que un condómino o coheredero extingue el parcial derecho de sus otros comuneros y adquiere para sí la propiedad de la totalidad del bien, transformándose en titular de dominio pleno y en forma exclusiva.

Se presentan múltiples inconvenientes a la hora de registrar un documento portante de una sentencia de estas características, sumado a ello, la ausencia

de normativa de tipo registral que indique, procedimiento a seguir.

A nivel registral, no existe normativa, que plantee acabadamente la registración de este tipo de documentos, como tampoco, existe disposición que refleje la registración de una sentencia de prescripción adquisitiva de titularidad indivisa.

El enfoque de la presente trabajo de investigación será la normativa vigente en el organismo registral de la provincia de Buenos Aires para la registración de documentos judiciales o notariales, continentes de una sentencia de prescripción adquisitiva, y de prescripción adquisitiva de parte indivisa, cuáles son los inconvenientes que se plantean con este tipo de registración, y sus posibles soluciones, teniendo como objetivo el dictado de una normativa registral abarcativa de la registración de documentos portantes de una sentencia de prescripción adquisitiva, en todas las variantes.

Solo por mencionar alguno de los puntos que se abordarán en el trabajo, cabe señalar que, conforme lo prescribe el art. 679 CPCC, es requisito indispensable para el inicio de la demanda de prescripción adquisitiva de inmuebles, un plano de mensura a tal efecto, firmado por profesional matriculado, cuyo objetivo es la exacta determinación física del objeto a prescribir.

Nos encontramos ante el primer inconveniente, y esto es con relación a la designación del inmueble, nos encontramos ante la imposibilidad de una única identificación del objeto del derecho ya que, en estos supuestos, el inmueble posee dos designaciones, una según título (adquisición derivada), y una según el plano de posesión (adquisición originaria).

En las sentencias de referencia, no se estaría cumpliendo con el principio de especialidad receptado por la Ley 17801, que impone la más perfecta individualización e identificación del objeto, del sujeto y del derecho, elementos constitutivos de la relación jurídica, la descripción, designación, medidas y linderos del inmueble, logran la individualización inequívoca del mismo.

Como se mencionó, se configura desde este punto una compleja individualización del inmueble, ello trae aparejado múltiples inconvenientes a la hora de la confección de los documentos continentes de una sentencia de estas características, su toma de razón en el organismo registral y la posterior transmisión de dominio del inmueble.

Proyecto 7

Título:

La función de la publicidad registral en la protección del dominio público

Investigadores:

Claudia Judith Carullo, Violeta Juárez y Esteban Gimeno (Abogados de la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires)

Propuesta:

Determinas las pautas y lineamientos para la creación de un área especial dentro del Registro de la Propiedad Inmueble que reúna todas las inscripciones de dominio referentes a los inmuebles del dominio estatal y de acogida a la registración de los inmuebles del dominio público estatal.

Fundamentación:

Partimos de la base de considerar como inescindible al concepto de bienes de dominio público, el concepto de "uso público". Un uso real y concreto como fin en sí mismo. De allí que estos bienes son también llamados bienes de la comunidad, ya que como muchos autores sostienen, es el pueblo el titular de los mismos, pues es el pueblo el que hace uso y goce de ellos.

Sin perjuicio de su conceptualización, y para poner el foco en lo que nos atiende, advertimos que es menester que ese uso se realice bajo un adecuado ordenamiento ambiental y con formas concesionales que a corto, pero también a largo plazo, permitan el monitoreo estatal del cumplimiento de los fines previstos, y la no desnaturalización de los mismos.

En este sentido claro está que es el Estado quien decide, supervisa y es garante de estos bienes y que, de la implicancia para la sociedad en su conjunto, decanta su necesidad de protección eficiente.

La publicidad entendida como "la calidad o el estado de público", viene a ser una gran herramienta a la hora de efectivizar esa protección que se pretende. La publicidad puede devenir de un hecho que es público con prescindencia de cualquier acción externa, o puede que sea necesaria la concreción de una acción –registración– para ostentar esta calidad que venimos mencionando. Podríamos decir entonces que lo público lo entendemos como un estado en sí mismo, mientras que la publicidad representa un accionar.

En el derecho argentino, los bienes de dominio público gozan de una protección legal ubicada en el artículo 237 del Código Civil y Comercial de la Nación que los determina como inajenables, inembargables e imprescriptibles. Y es por ello, que la ley de registración 17.801 en su artículo 10 excluye la inscripción en el Registro de estos bienes. Se en-

tiende que gozan de una publicidad aparente que no es necesaria materializarla con la inscripción registral, como sucede con el resto de los bienes de dominio privado del Estado o de particulares.

Se han advertido consecuencias negativas, sin perjuicio de esa protección, ante la falta de inscripción.

El Estado Argentino –provincial, que en este caso nos ocupa- es titular de un universo de inmuebles destinados al uso público. Dicho patrimonio, debe ser gestionado, bajo lógicas y estructuras sólidas, capaces de garantizar pautas metodológicas, abordajes sistémicos y sustentables, permitiendo la sistematización de la totalidad de los procesos administrativos de la gestión; entre los que se encuentran acciones de regularización dominial. Pero en la actualidad, el Estado no tiene un total conocimiento de los inmuebles que le pertenecen y esto en gran medida es por la falta de un procedimiento único y sistemático de inscripción.

Es de vital importancia entonces que el Registro de la Propiedad, que es el único con competencia para dar publicidad registral sea quien intervenga a la hora de inscribir bienes de dominio público. Cualquier sistematización de inmuebles que realice otro organismo estatal no sería más que un inventario, y no hay que desatender que si bien la organización y sistematización son objetivos que se pretenden con la inscripción, lo son en tanto sirven para proteger frente a terceros esos bienes.

En la práctica de la labor administrativa de los bienes del estado, se advierten casos en que la protección del Código Civil y Comercial solo queda en la letra del texto legal y se vuelve inaplicable en la realidad, facilitando así la pérdida y el deterioro del patrimonio estatal. Es por ello que se sostiene la necesidad de registrar los bienes de dominio público –al menos aquellos en que no esté tan evidenciado su carácter público- o en el caso de bienes que puedan desafectarse por procedimientos administrativos poco engorrosos que permitirían enajenar esos bienes que en un momento gozaron de inenajenabilidad.

Un puntapié inicial para elaborar este proyecto ha sido lo que concierne al tema de aluvionales en la provincia de Buenos Aires, su indiscutido dominio público pero su evidente desprotección en tanto hemos encontrado casos donde existen titulares privados como consecuencia de prescripciones judiciales a las que se dio lugar.

En conclusión, la correcta protección de los bienes de la comunidad debería importar la inscripción de los mismos, solo así que avanzará a lograr una efectiva publicidad de esa condición.

Asimismo, en los casos en que el valor ecosistémico de los bienes fuese relevante, deberá inscribirse una restricción, salvedad, en el asiento que corresponda, para tener en cuenta la preservación de los activos ecológicos públicos y su potencialidad

como reservas naturales presentes y futuras.

Por último pero no menos importante, es preciso remarcar que en tanto no entendamos que la dinámica actual del mercado inmobiliario, deja en evidencia que la protección legal establecida por el Código Civil y Comercial de la Nación es escasa y no cumple con su función social de preservar los bienes de la comunidad, no vamos a poder obtener la tutela que estos bienes se merecen, y que merecemos.