

EL ABANDONO DEL DOMINIO por el “Titular de Dominio con título Inscrito en su favor en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Falta de tratamiento EXPRESO de las formalidades instrumentales por la

Ley de Fondo.

PROPUESTA de solución

La EXITENCIA de dos “especies de documento auténticos registralmente inscribible”.

El “PROBLEMA”

Que se presenta por estos días y cada vez más, son las intimaciones que se reciben los particulares que son “titulares de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble “ (conf.art.1892/3 del CCyCN) por parte de las entidades públicas (ARBA ABSA, Municipio,) encargadas de velar por el cumplimiento que las normas fiscales, que establecen a los propietarios de inmuebles como “carga fiscal” la ley anualmente impone en la ley de presupuesto u ordenanza Municipal como necesario medio de sostén del Estado y el debido cumplimiento de sus fines.-

Tras ellas –ante el incumplimiento moroso- los embargos y acciones judiciales que a poco tiempo de recibida y seguramente por propias exigencias de sostenimiento económico esas entidades accionan judicialmente en busca de esos legítimos recursos.

No son pocos los ciudadanos que hace ya muchos lustros décadas o más años que se han apartado VOLUNTARIAMENTE del sostén y ocupación real de esos bienes inmuebles. Y que en forma pública y consciente o inconscientemente han “hecho lo que materialmente”, “jurídicamente”, se denomina ABANDONO del mismo.

Una de las “figuras jurídicas” que desde siempre acompañó al hombre y sus acciones materiales sobre las cosas (muebles e inmuebles) ha sido el ABANDONO.

De allí que al mismo tiempo que las sociedades se encargaron de tutelar proteger e impulsar la que se denomina “propiedad” de los bienes, se contempló el ABANDONO como una forma de “pérdida del dominio” y por tanto de la protección de “ese derecho a disponer” -que ese” sistema legal” establece- para quienes son “reconocidos como “dueños” de los mismos. Y la consecuente protección de la persona quien intitula ostenta “derecho de dominio” en el bien y es reconocido por sus convivientes. Hoy con un EXPRESO sistema legal de OPONIBILIDAD para sus “Actos legítimos”.

REGIMEN LEGAL del ABANDONO en nuestro país desde su organización legal como país independiente.

Sintéticamente desde el Código Civil de Vélez Sarsfield, hasta nuestro actual Cód.Civ.y Com.de la Nación.-.

1. En el código Civil de Vélez Sarsfield tenemos la PREVISION como poder o facultad entre otras que el plexo de “actos legítimos” concede el sistema adoptado EN FAVOR DEL TITULAR del Derecho Real (arts.2604/10). El “Poder Jurídico” de “libre y voluntariamente” hacer el ABANDONO del DERECHO REAL DE DOMINIO

Facultad dentro de un capítulo dedicado a la “EXTINCION” Con una “enumeración de casos” muy “RICA” –a nuestro entender- que podría “servir para INTERPRETAR” la “apretada SINTESIS” que trae el art.1907 in fine del vigente C.CyC N.-

2. En el Código Civil y Comercial de la Nación –vigente desde el 1-8-2015.- el art.1907 prevé el ABANDONO dentro de la Nómima de ACTOS de EXTINCIÓN QUE ENUMERA luego DE DEJAR A SALVO “expresamente” los “medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y “de los especiales de los derechos reales”.

Es decir, PASA A ENUMERAR CASOS DE EXTINCIÓN que no son los contemplados en los arts.1892 (título-acto jurídico voluntario y licito revestido de las formas establecidas por la ley) con la finalidad de transmitir o constituir el derecho real- y el modo suficiente o sea la “tradicón posesoria” que precisamente el citado art.1892 indica como “modo suficiente”- todo llevado a cabo por “otorgantes” “capaces” y legitimados al efecto.

Con el aditamento “hoy” esencial para su Oponibilidad que ese documento DEBE SER INSCRIPTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, para asumir el carácter de “OPONIBLE” A TERCEROS “INTERESADOS Y DE BUENA FE”.(art.1893 cód.cit.) y obviamente del mismo ESTADO (Nacional, Provincial o Municipal).

De ahí que “nuestra postura frente al SERIO PROBLEMA DE RESPONSABILIDAD FISCAL QUE MUCHOS “CIUDADANOS ENFRENTAN” hoy “CONTRA SU VOLUNTAD”, HACIENDO TRIZAS el “poder jurídico que la Constitución Nacional (art.5, en particular el art.14, concd. con los arts. 16,19 y especialmente el art.28) les reconoce, de ABANDONAR ese derecho real.

Situación que hoy se vive por que no se tiene previsto una normativa nacional o provincial específica (o antecedentes judiciales de peso y autoridad suficientes) que tengan jurisprudencial o administrativamente resuelta la cuestión “formal” para hacer efectivo ese ABANDONO.

A su turno -CONTESTE CON LA CONSTITUCION NACIONAL- También la Constitución Provincial (expresamente ASIGNA A la VOLUNTAD LIBREMENTE EXPRESADA (arts.10,15,20 inc.2), 25, 26,31,36,45,56,y 57 concds.) el “poder” o “facultad” de hacer el ABANDONO de su derecho.

Abandono material voluntario y efectivo de toda “relación con el bien” (mueble o inmueble) que se trate. Y el derecho de dominio sobre el mismo.

SOSTENEMOS por tanto QUE:

1. Es totalmente LEGITIMO, Y ajustado a derecho:

1.1. LLEVAR A CABO POR MEDIO DE DOCUMENTO PUBLICO REGISTRALMENTE INSCRIBIBLE EL ACTO de Recoger la Expresa Manifestación de Voluntad de ABANDONAR EL DOMINIO de un bien inmueble “intitulado por el compareciente”, POR CUALQUIER CAUSA LEGAL abandonar el dominio, a posteriori de su aceptación, con su SOLA VOLUNTAD y el “acto material” consecuente.

1.2. Como las “especies de documentos públicos inscribibles” que admite EXPRESAMENTE LA LEY 17801, SON TRES “CLASES de la ESPECIES”

- a) El notarial (escritura pública).
- b) el Judicial (arts.2 inc.a); y c); 3 inc.a b) y c);6;8;12 y cds.ley 17801)
- c) el Administrativo (art.2 inc.) y 3 inc.a)

Entendemos que PRINCIPALMENTE son los DOCUMENTOS DE LAS “Especies” “notarial” y judicial” los que podrán presentarse para su “toma razón” en el Registro de las Propiedad Inmueble, portando –e instrumentado ese derecho con carácter de EXTINCIÓN del DERECHO REAL DE DOMINIO, por acto jurídico y material que acredita el ABADONO –sin perjuicio de la “tercer especie” el “Documento Administrativo”- obviamente de muy difícil necesidad y uso en la materia. (pero que anticipadamente no excluimos).

El Documento Notarial.

La ESCRITURA PÚBLICA, (arts.279,281,282,285,288,289,296,299/312,1017; 1882/1093, y cds,CCyCN)

1. Donde el TITULAR del DERECHO REAL INMOBILIARIO- PLENO e INSCRIPTO, “efectúe la expresa manifestación de voluntad de ABANDONAR EL DOMINIO de un bien inmueble “intitulado” por el compareciente, EXPRESADO en ese ACTO QUE INSTRUMENTA – ACREDITÁNDOLO por previa, simultanea o posterior ACTA de CONSTATACIÓN.

Por ser un DERECHO que la ley de fondo le permite “libremente” EJERCER Abandonar, entre otras facultades que expresamente señala la ley de fondo (art.1907 CCyCN.cit) para así apartarse o sea EXTINGUIR EL DOMINIO a posteriori de su aceptación e instalación con los recaudos del art.1892/3.CCyCN,cit.como dueño o pleno titular del derecho real de dominio u otro que se trate (conf.art.1907 CCyCN cit)

2. Que mediante ese ACTO JURIDICO FORMAL, como decimos en el mismo o en forma previa y/o posterior con esa “forma instrumental”, sea constatado “in situ” el ABANDONO MATERIAL de quien efectúa en FORMA LIBRE esa “voluntad” de ABANDONO Y consecuente RENUNCIA EXPRESA DE La TITULARIDAD del DERECHO REAL INMOBILIARIO y por ende desecha su “TITULACION REGISTRAL” oportunamente hecha pública” y acreditada en ese “acto formal de recibir su voluntad” según la constancia de ley (art.23 y cds. ley 17801).-

3. Que ese ACTO FORMAL (sea único o complementado como se indica) es un “DOCUMENTO INSCRIBIBLE” en el Registro de la Propiedad Inmueble, NO CABE DUDA (conf. LEY 17801 arts.1,2,inc.a),3inc.a),b),c);5,6,8,12, 15, 36, 41, concds) -en relación al FOLIO REAL en donde conste el Dominio y su titularidad.

Ese TITULAR esta totalmente LEGITIMADO para haciendo uso de su DERECHO COMO PROPIETARIO (arts.17, 19,28,31 y cds.C.N.) ...para cuando lo considere libremente...ABANDONAR EL DOMINIO...(art.1907 del C.C y C.N.)

No empecé a ello la “inexistencia” de un ACTO -simultaneo o no- donde a otro “sujeto de derecho” se “le transmita” el total del DERECHO de DOMINIO o toda la titulación del “derecho real” que se trate.

NO EXISTE LEY de FONDO EXPRESA (conf. nuestra Const.Nac.art.19 in fine....75 in.12)..CN) que “establezca PROHIBICION” de esta vía instrumental u “otra FORMALIDAD EXPRESA” de cuál es el “modo instrumental” a la fecha

El Documento Judicial.

LA SENTENCIA JUDICIAL, (En el Cód.Civ.de Velez: el texto y doctr.del arts.2607 señalan que: “Se pierde también...desde que se ABANDONE la cosa., aunque otro aún no se la hubiese apropiado...”2610; “SE PIERDE TAMBIÉN por la transmisión JUDICIAL...” cualquiera que sea su causa”, ejecución de sentencia,..”. lo cual en nuestro régimen federal concuerda la Constitución de la Prov.BsAs: en sus arts.10, 11, 15, 20 inc.3) Segundo párr..2da pte y 3cer.parr.;25 (principio de libertad civil),31,36,56 y 57 concds.).-

O sea las SENTENCIAS DICTADAS en CAUSAS JUDICIALES (que NO SEAN “contenciosas” o sea dadas en “Procedimientos Judiciales” no contenciosos” (ver Cód.Proctos.Civ.Com” de la Prov.Bs.As. Libro VII Procesos voluntarios y disposiciones transitorias. Título I. PROCESOS VOLUNTARIOS. Capítulo VII. NORMAS COMPLEMENTARIAS – Art.823.Casos no previstos que expresamente dice y establece: “Cuando se promuevan otras actuaciones, cuyo fin sea requerir la intervención o autorización de los jueces, exigidas por la ley, para acordar autenticidad o relevancia a HECHOS O SITUACIONES QUE PUEDEN PRODUCIR EFECTOS JURIDICOS, el procedimiento se ajustará a las siguientes prescripciones (procedimiento a seguir para validar la resolución judicial final)),,,...Art.824 Requisitos de leyes repectivas.”Tendrán aplicación, asimismo, los requisitos que particularmente establezcan las leyes respectivas”. (en nuestro caso –Para precisamente DAR CARÁCTER DE DOCUMENTO JUDICIAL Registralmente Inscribible –conf.Ley 17801: art.2,inc.a) y c) art.3 requisitos que deben reunir esos documentos inc.a) b) c) para dar a esas comunicaciones testimoniadas, carácter de documento judicial inscribible en relación al dominio-conf.arts.2 y 3 cit. Pues en ellos CONSTARÁ la EXPRESA Y DEMOSTRADA VOLUNTAD “de ABANDONO del DERECHO DE DOMINIO” ..dictada en procedimiento “no contenciosos” (INFORMACIONES con sentencias dictadas “en cuanto ha por derecho” y precisamente instrumentadas como dice el TRANSCRIPTO texto procesal, para “legitimar y acreditar estados constitutivos públicamente reconocidos ante sus jueces naturales” de los ciudadanos habitantes de la Provincia

FUNDAMENTO:

Partimos de la existencia “de base constitucional y legal expresa” que se han indicado y citado detenidamente que anticipa el “total ajuste” a derecho de la SOLUCION que se

PROPONE, en aras de una plena vigencia del derecho constitucional de propiedad su instrumentación y ALCANCES, las “Facultades” y el “Poder Jurídico” que ATRIBUYE el DERECHO EXPRESO DEL TITULAR DEL MISMO, según precisamente esas “bases constitucionales sustantivas” nutridas desde la “norma SUSTANTIVA y ADJETIVA registral” señalada.-

EL REGISTRO creado por la LEY 17.801 es un REGISTRO de DOCUMENTOS portantes de DERECHOS QUE POR SU PUBLICIDAD REGISTRAL son “Oponibles” (conf.arts.382,396/97;1892/93 y cds.CCyCN) que “contienen el nacimiento y constitución de los “Derechos Reales Inmobiliarios” y el plexo de FACULTADES que el derecho constitucional y el de fondo le asignan a la PERSONA HUMANA así “intitulada”, para expedirse a partir de allí, en forma LIBRE y legal sobre si mismo sus derechos y sus facultades respecto de los mismo que le CONCEDEN EN FORMA EXPRESA AL RESPECTO. (conf.arts 1882/1907 y capitulo del 1941 al 1946 CCyCN.)

Y que SOLO LEY EXPRESA LOS PUEDE LIMITAR AMPLIAR o EXTINGUIR.

De allí la INSOSLAYABLE EXISTENCIA DEL DERECHO DE ABANDONO COMO UN “ATRIBUTO ESENCIAL” del derecho real inmobiliario y su consecuente “titularidad dominial” con total independencia de sus “efectos traslativos a posteriori”, ya que no es un “abandono asignativo sino abdicativo” que NO está “dirigido a sujeto de derecho alguno”, a menos que así lo exprese y determine –HIPÓTESIS QUE HASTA QUE ESE TERCERO NO SE EXPRESE sólo imperfecciona su titularidad (y no la pierde)- sino que también cabe apuntar que el efectivo ABANDONO es la especie de “incondicionado” o sin “expreso sujeto beneficiado” que efectivamente produce la PERDIDA DE LA TITULARIDAD REGISTRAL.-

De tal forma celebrado el ACTO PUBLICO que podrá ser previo CONTEMPORANEO o posteriormente ACOMPAÑADO de la “constatación” de ese “acto de apartamiento material de la “posesión material y ejercicio de la misma” en relación al bien inmueble de que se trate, por otro documento notarial o documento judicial que así lo constate.

Recaudo éste último que es “consecuencia” y efecto jurídico directo de la prohibición de la “traditio per cartam” (art.1924 a contrario sensu), nos satisface plenamente de los RECAUDOS del DOCUMENTOS INSCRIBIBLES PARA EXTINGUIR EL DOMINIO por causal de ABANDONO, en el folio real que se le asignó al “titular del derecho real”, que así disponga.

LAS NOVEDADES DOCUMENTALES que se proponen:

Y que aquí manifiesto -como expreso pensamiento de quien suscribe-, para más de un jurista o registrador, le será –creemos- de algún modo extraña y ajena a las habituales en algún “agente registrador” diariamente “movido por la mecánica mental” de que si alguien “transmite” alguien recibe y pasa a “titular”. Actitud que, puedo señalar, hasta no hace mucho, era la mía.

Pero puesto nuevamente y frente a la CRUDA REALIDAD (sin embargo impensada en otros tiempos, sin embargo ya se VIO EL PROBLEMA, aunque no tanto desde el punto de vista de la “carga fiscal que hoy significa” (ej. Ver el trabajo denominado “EL ABANDONO COMO CAUSAL DE EXTINCION DEL DOMINIO DE INMUEBLES EN UN PROYECTO DE

REFORMAS AL CODIGO CIVIL” autor Dr.Julio César Rivera publicado en revt. El Derecho. Jueves 16 de mayo de 1996 N* 9002. o el más reciente que si destaca la “carga fiscal” como detonante. Expuesto en un artículo especial “EL ABANDONO DE BIENES Y EL IMPUESTO INMOBILIARIO” por el Dr. Miguel H.E.OROZ en diario EL DIA (de La Plata) domingo 17 de noviembre de 2019.pag.4.en sección “Economía Dominicana”del periódico, donde se aborda la “problemática apuntada” para quienes ostentan la “titularidad dominial inmobiliaria” (que antes era un respaldo patrimonial puro, lo cual hoy no es así, sin lugar a dudas) advertido desde diversos espacios y formas de la “queja social” de la “realidad” que se vive por el MANIFIESTO PESO IMPOSITIVO –injustificado totalmente si median “usurpaciones” y/o hechos del propio titular LIBREMENTE ADOPTADOS que SEÑALAN por “propia voluntad” el total apartamiento de la “posesión material efectiva” que señala y anuncia “públicamente” en forma “pública y pacífica su CONVENIENCIA Y RAZON DEL APARTAMIENTO DE ESE DOMINIO, nos inclinan a la luz EXPRESA de los fundamentos constitucionales y legales señalados, por ADMITIR LA LEGALIDAD DEL PROCEDIMIENTO FORMAL expuesto en DOS VIAS para dar “nacimiento al documento, luego REGISTRABLE, apuntado”.

Sólo falta ahora su adopción mediante el instructivo Registral pertinente. Y de ser posible que actúen y califiquen esos “documentos” de la forma aquí apuntada, todos los Registros de la Propiedad Inmueble del país (arts.38/41 de ley 17801)

Alberto F Ruiz de Erenchun

La Plata, 19 de Noviembre de 2019.-