

XVII JORNADAS Y

VII

**INTERNACIONAL DE
COMUNICACIONES
CIENTÍFICAS DE LA**

**FACULTAD DE DERECHO
Y CIENCIAS SOCIALES
Y POLÍTICAS - UNNE**

Compilación:

Alba Esther de Bianchetti

2021

Corrientes - Argentina



XVII Jornadas y VII Internacional de Comunicaciones Científicas de la Facultad

de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas-UNNE / Karen Alicia Aiub ... [et al.] ;
compilación de Alba Esther De Bianchetti.- 1a ed compendiada.- Corrientes :
Moglia Ediciones, 2021.
552 p. ; 29 x 21 cm.

ISBN 978-987-619-393-1

1. Comunicación Científica. 2. Derecho. I. Aiub, Karen Alicia. II. De Bianchetti,
Alba Esther, comp.
CDD 340.072



ISBN N° 978-987-619-393-1

Editado por **Moglia Ediciones**

Todos los derechos reservados - Prohibida su reproducción total o parcial, por cualquier método
Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en **Moglia S.R.L.**, La Rioja 755

3400 Corrientes, Argentina

moglialibros@hotmail.com

www.mogliaediciones.com

Noviembre de 2021

LA REPUTACIÓN DE DOMINIO EN LA PROVINCIA DE CORRIENTES

Gapel Redcozub, Guillermo Rafael

guillermogapel@gmail.com

Resumen

La reputación de dominio es un procedimiento administrativo regulado en la Ley N° 6042 “Ley Orgánica de las Municipalidades” de la Provincia de Corrientes que tiene por fin la adquisición del derecho real de dominio sobre un inmueble que carece de dueño, a favor de un Estado Municipal, con fundamento central en el actual art. 236 del Código Civil y Comercial. En la investigación se describe su regulación legal, sus ventajas y sus limitaciones.

Palabras claves: *derechos reales; adquisición de derechos, dominio privado del Estado.*

Introducción

La reputación de dominio es un procedimiento administrativo que tiene por fin inmediato la adquisición del derecho real de dominio sobre un inmueble, a favor de un Estado Municipal, con fundamento central el art. 2342 del Cód. Civ. y actual art. 236 del Código Civil y Comercial (CCCN). La reputación está regulada en el artículo 172 de la Ley N° 6042 “Ley Orgánica de las Municipalidades” de la Provincia de Corrientes y se caracteriza por llevarse a cabo enteramente en sede administrativa.

Resulta fundamental tener presente a qué tipo de supuestos puede aplicarse el mecanismo administrativo y a cuáles no, y en qué se distingue de otros mecanismos de adquisición de dominio a favor del Estado como ser la acción declarativa de abandono y la acción de vacancia sucesoria.

Materiales y método

La metodología utilizada para llevar adelante la tarea es la revisión bibliográfica, la consulta de fuentes secundarias y el análisis de la legislación pertinente.

Resultados y discusión

El procedimiento de reputación de dominio opera “cuando se trate de inmuebles considerados de propiedad privada municipal respecto de los cuales se carezca de títulos y se considere procedente la aplicación de la norma del art. 2.342 del Código Civil como fundamento del dominio [...]”. La derogación y reemplazo del Código Civil por el nuevo Código Civil y Comercial (CCCN) nos obliga a actualizar la remisión de la ley provincial. Para ello debemos dirigir la atención al artículo 236 que es la norma que juega un rol equivalente en el nuevo ordenamiento.

En general, los doctrinarios que han formulado las primeras interpretaciones de este artículo en el nuevo Código Civil y Comercial no hallan diferencias sustanciales entre el criterio de adjudicación fijado por el nuevo art. 236 y el del anterior art. 2342. Así se han expresado Peralta Mariscal (2014, p. 524), Smayevsky, Penna y Bracaglia Solá (2014, p. 775), Gurfinkel de Wendy (2016, p. 94) y Tobías (2016).

El antecedente normativo de la regla y las explicaciones doctrinarias que se brindan en su justificación permiten distinguir que al estado de “inmueble actualmente sin dueño” se puede arribar mediante diversas vías: cuando desde la conformación política del Estado la cosa jamás tuvo dueño, es decir, nunca ingresó al patrimonio de una persona; o cuando sí lo hizo pero en algún momento la transmisión dominial se cortó por inexistencia de sucesores o abandono y el bien se mantuvo en dicha condición (vale decir, no fue “reapropiado” mediante usucapión).

Por lo tanto, la descripción “inmuebles que carecen de dueño” del art. 236 CCC reúne tres supuestos jurídicos disímiles:

a) La cuestión del inmueble abandonado: para que pueda considerarse que un inmueble se encuentra en estado de abandono y en razón de ello se pueda atribuir su dominio al Estado se requiere: i) la voluntad expresa en tal sentido del propietario capaz, plasmada en escritura pública; o ii) la calificación de abandono obtenida en sede judicial, mediante juicio contradictorio en el cual se logre acreditar suficientemente la falta de cualquier mínimo interés del titular en la conservación del derecho real (Scotti, 1984).

b) La cuestión del inmueble vacante por inexistencia de sucesores: este fenómeno de vacancia incluye los supuestos de inexistencia total de herederos (legítimos o testamentarios), de pretendientes que no logran justificar sus títulos, y los casos de herederos que sí existen pero que no se presentan a la sucesión o prefieren renunciar a sus derechos. Frente a estas situaciones se abre la posibilidad de que el Estado solicite la declaración judicial de vacancia para hacerse del dominio de los bienes que pertenecían al causante, trámite que se rige por las previsiones de los arts. 2441 a 2443 del CCC.

c) La cuestión de los inmuebles que jamás han tenido dueño conocido: A diferencia de los supuestos anteriores, aquí estamos en presencia de bienes que nunca han ingresado a un patrimonio particular, sino que *ab initio* pertenecen al Estado por manifestación de su dominio eminente. Normalmente serán inmuebles que no cuentan con registros dominiales y con frecuencia ni siquiera catastrales. Esto no quiere decir que sobre dichas tierras no puedan existir pretensiones absolutamente legítimas, como podría ser la de reconocimiento de la propiedad comunitaria de las tierras que

tradicionalmente ocupan los “pueblos indígenas argentinos” (art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional), o de reconocimiento de las posesiones ancestrales de tierras rurales que revisten muchas veces las familias de campesinos, familias que nunca han logrado acceder a los títulos formales de un dominio que han adquirido por usucapiones operadas muchos años atrás. Sin perder esto último de vista, para los inmuebles que jamás han tenido dueño conocido la reputación de dominio ofrece un mecanismo sancatorio de títulos que puede resultar útil por su celeridad y economía.

Sobre el Procedimiento de Reputación

Si un Municipio detecta que se halla ante un “posible caso” de atribución por reputación, se debe proceder a la mensura y deslinde del inmueble, con citación de linderos y aprobación de las operaciones por el Departamento Ejecutivo Municipal (a cargo del Intendente) mediante Resolución dictada al efecto.

Luego se deben publicar edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario local o de mayor circulación en la localidad, durante diez días (se pueden hacer en ese lapso un mínimo de cinco publicaciones día por medio), y se debe dar difusión de estos avisos en la sede comunal y todo edificio público existente en la localidad por el mismo plazo, haciendo saber que la Municipalidad reputa de su dominio, con arreglo al art. 2.342 del Código Civil el inmueble respectivo, y llamando a terceros que se consideren con derecho a que formulen sus reclamos dentro del término de publicación, bajo apercibimiento de tener por firme el dominio municipal sobre el inmueble determinado.

A continuación se certifica que ha vencido el plazo de las publicaciones, y si se han registrado reclamos. Para el supuesto de que no se hayan producido reclamos considerados admisibles, el Departamento Ejecutivo Municipal dictará una Resolución declarando al inmueble deslindado de propiedad de la municipalidad en los términos del art. 2.342 del Código Civil. Las actuaciones administrativas conformarán el título en sentido instrumental, el que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y en la Dirección General de Catastro.

Como puede observarse, la regulación de la figura es un tanto acotada y adolece de algunas imprecisiones o insuficiencias significativas, entre las que se destacan:

- i) Ausencia de parámetros objetivos para la detección de “casos posibles”, lo que permite una discrecionalidad excesiva en la apertura de los procedimientos. Podrían incorporarse pautas como la omisión de pago de tributos por periodos considerables y determinados y un *a priori* ostensible estado de abandono del inmueble como elementos tipificantes para originar el trámite;
- ii) Entre los recaudos de las etapas iniciales tampoco se consigna expresamente la necesidad de que se realicen constataciones oficiales para determinar en grado fehaciente el estado del inmueble, si cuenta con ocupantes y en qué carácter, y qué sucedería con el procedimiento ante la eventualidad de una ocupación (que puede obedecer a múltiples causas);
- iii) Si bien los mecanismos de publicidad seleccionados (edictos en boletín oficial y diarios, y avisos en la sede comunal) son los habituales cuando los destinatarios (o sus domicilios) son desconocidos, dada la gravedad del apercibimiento (“tener por firme el dominio municipal”) resulta conveniente reforzar el aspecto publicitario del mecanismo de reputación. Esto puede lograrse mediante la orden de colocación de cartelería directamente en el inmueble y/o con citaciones a los domicilios que puedan tener registrados los eventuales interesados en las constancias municipales, así como otorgando plazos más prolongados para la comparecencia de los interesados.
- iv) No se establece en qué debe consistir cada reclamo de los particulares interesados (su contenido o justificación), ni específicamente qué debería probar el reclamante para que su planteo pueda ser considerado “admisibles” por parte del Municipio, y con ello se cierre el procedimiento de reputación (o se lo recalifique y se lo redirija hacia otros mecanismos de adquisición a favor del Municipio).

Conclusión

El Municipio no puede emplear este mecanismo en los casos en que el inmueble carezca de dueño por abandono meramente material o simple inexistencia de sucesores conocidos, debiendo en estas situaciones acudir a las vías judiciales pertinentes para acreditar que se ha configurado el abandono u obtener la declaración de vacancia. Es en el marco de estos procesos contradictorios en donde el Estado local debe hacer valer el art. 236 CCCN, dándose todas las posibilidades de defensa y las debidas garantías a los eventuales afectados. Asimismo, en los supuestos de inmuebles que jamás han tenido dueño conocido, las actuaciones administrativas de reputación encuentran un límite frente a ocupantes que oponen posesiones (sobre todo cuando sean consolidadas en el tiempo) o plantean el reconocimiento de derechos de propiedad como los del art. 75 inc. 17 C.N., debiendo el Municipio en estos casos continuar con el reclamo de sus pretensiones en sede judicial si así lo desea.

En definitiva, el mecanismo de reputación de dominio puede aplicarse legítimamente y será una herramienta válida para la adquisición del derecho real siempre y cuando se mantenga dentro de los carriles indicados, pero no puede emplearse para violar la propiedad privada o comunitaria (mucho menos de los grupos vulnerables) ni para evadir los procesos judiciales que son indispensables para el ejercicio de la correcta atribución del dominio de un inmueble.

(*)Extracto readequado de artículo publicado. Cita: Gapel Redcozub, G. (2021). La reputación de dominio como mecanismo de adquisición del derecho real en la provincia de Corrientes. Revista de la Facultad de Ciencias Económicas, 26(1), 115 - 125. <http://dx.doi.org/10.30972/rfce.2615037>

Referencias bibliográficas

- Gurfinkel de Wendy, L. (2016). *Derechos Reales*. Editorial: Abeledo Perrot.
- Peralta Mariscal, L. (2014). Comentario al art. 236. En J. C. Rivera y G. Medina (Dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Tomo I)*. La Ley.
- Scotti, E. O. (1984). Adquisición del dominio de inmuebles por vacancia o abandono. *El Derecho*, Tomo 108, 975-979.
- Smayevsky, M., Penna, M. y Bracaglia Solá, A. (2014). Comentario al art. 236. En R. Lorenzetti (Dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Tomo I)*. Editorial: Rubinzal Culzoni.
- Tobías, J. (2016). Comentario al art. 236. En J. Alterini (Dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Tomo 2)*. Editorial: La Ley.

Filiación

Integrante del Proyecto de Investigación 17G004, “Regularización Dominial en el NEA: Marco Jurídico y Políticas Públicas”, 2018-2021, UNNE, Codirector.

Pertenece al Grupo de Investigación “Terra” (UNNE), acreditado por Res. 132/20 C.S.