

AUDIENCIA PÚBLICA PROVINCIA DE LA RIOJA

15 de Octubre de 2012

Ref. Sugerencia Modificación Libro Cuarto -De los Derechos Reales

Código Civil Argentino

Señores Miembros

De la Comisión Bicameral para la Reforma;

En el marco de las audiencias convocadas por la Comisión Bicameral para la Reforma y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación, y en el entendimiento de que esta tarea nos va a permitir escuchar y acercarnos de una manera inédita al nacimiento de una nueva forma de legislar para todos, es que por este mecanismo quiero plantear una serie de inquietudes nacidas a lo largo de los años que llevo representando al Estado Provincial como Fiscal de la Rioja.-

Todos sabemos que a lo largo de nuestra historia, las tierras fiscales de los diversos Estados Provinciales quedaron subsistiendo en el centro norte del País, y que a lo largo de las últimas tres décadas hubo un avance inusitado sobre estas

tierras, fundamentalmente en inmuebles rurales, de cantidades exageradas de juicios de Información Posesoria que fueron constituyéndose sobre inmuebles de los Estados.-

No fue así en las Provincias centrales donde es muy difícil encontrar inmuebles sin dueño o presuntivamente fiscales. El reparto de la tierra productiva del país en manos privadas, dejó olvidadas a las provincias más empobrecidas por su clima y distancia, de los grandes centros de comercialización de productos.-

Es por ello que en las grandes discusiones de los códigos de fondo, se fueron dejando de lado los planteos alrededor de la tierra, tanto que el actual proyecto de reforma en su artículo 236 al referirse a los Bienes de Dominio Privado del Estado cambia al actual artículo 2342, al precisar que son: a) los inmuebles que carecen de dueño; dejando atrás el actual artículo que en el inciso dispone que son: 1) todas las tierras que carezcan de dueño.

Parece un simple detalle, pero la tierra como factor de desarrollo, de producción y de expansión poblacional tiene un carácter más profundo que el de un mero inmueble a la hora de planificar para las generaciones venideras, de la misma manera que se le da protección al medio ambiente, al agua, y en general a los derechos de incidencia colectiva.-

Es por ello que se hace necesario activar mecanismos para proteger la tierra estatal, porque en donde aun subsisten, como en nuestra Provincia, son la reserva fundamental para el crecimiento poblacional de la mano del Estado, teniendo presente que casi el 50% de los hogares riojanos provienen de planes nacionales.

Es posible planificar un desarrollo equitativo si no tenemos tierra para la expansión y el crecimiento? Cómo va a cumplirse el mandato constitucional del acceso a una vivienda digna si no disponemos de tierra donde construirlas?

En nuestra Provincia por medio de la prescripción se incorporaron al patrimonio de los particulares cerca de un millón de hectáreas. Nadie prescribió sobre inmuebles de particulares.

Algunos nos dirán que no se puede legislar para casos aislados y particulares como lo son tres o cuatro provincias, a lo que podemos responder que acá no tenemos ni bahías, ensenadas, ni puertos, ancladeros, ni lagos navegables, ni islas, que son parte del Dominio Público del Estado según el nuevo artículo 235, y declarados inenajenables, inembargables e imprescriptibles (nuevo237).-

Como las tierras del Estado son prescriptibles, aparecieron con propiedades catastradas para informaciones posesorias, decenas de nombres no radicados en nuestra Provincia, con compras de supuestas posesiones en la zona cordillerana y en el llano. Actualmente existen cerca de Un Millón de hectáreas con títulos y mensuras no inscriptos en folio real, a la espera de que el Estado o la justicia bajen la guardia para obtener por sentencia lo que no pueden lograr por transmisión de un verdadero derecho real.

Con esta somera descripción planteamos la siguiente inquietud:

Si en el proyecto actual se reconocen derechos a las comunidades indígenas (nuevo artículo 18) determinando que sus tierras son inalienables e imprescriptibles, al igual que los bienes del dominio público, sería necesario crear una categoría de tierras de los Estados que tengan ese carácter?

Tal vez sería oportuno generar un banco de tierras destinado exclusivamente para la expansión urbana planificada en manos de los distintos estados, evitando así tener que expropiar en el futuro tierras de propiedad de particulares.-
Hace muy poco tiempo vimos la necesidad del Estado Nacional de disponer de tierras de las Fuerzas Armadas para la ejecución del plan de viviendas para la clase media.-

Si hilamos con más prolijidad, tal vez podríamos colocar a la protección de la tierra con el fin de viviendas, plazas, caminos, escuelas, hospitales etc., en un derecho de expectativa similar a los de incidencia colectiva.-

Por otro lado, si entendemos que la tierra es un factor de producción y desarrollo, y no de especulación deberíamos replantear la Usucapión tal cual esta en el actual Código y en el proyecto, ya que nada impide que una persona pretenda usucapir inmuebles de 10 o 10.000.00 hectáreas y tenga el prescribiente ninguna o muchas propiedades similares.

Se debería por un lado limitar la prescripción adquisitiva de inmuebles rurales, a quien acredite no poseer o ser propietario de otro similar, y por otro lado definir que no se puede prescribir inmuebles rurales que excedan de la unidad productiva que establezcan las reglamentaciones locales.

En el actual proyecto se le da una protección al inmueble rural que no exceda de la unidad económica (artículo 256) en la parte referida a la afectación de inmuebles destinado a vivienda (artículo 244), con lo que se le da un marco de referencia productiva a la tierra.-

De esta manera estaríamos garantizándole a las generaciones venideras tierras para la expansión del Estado y limitando la adquisición de latifundios en manos de particulares.

Dr. Gastón Mercado Luna