23° CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MAR DEL PLATA 22 a 24 de octubre de 2026

COMISION II - Incidencia del Catastro territorial en las registraciones inmobiliarias.

SUBTEMA

*Plano de mensura y división para anexión a lote lindero del mismo titular.
*Efectivización de la anexión mediante escritura de protocolización de plano o escritura por la que se ruega proceder a la anexión de acuerdo al plano. Técnica para su registración.
*La interpretación de las notas de planos de mensura, división y anexión.
*La transmisión en conjunto en defecto de la anexión. Interpretación de la nota de plano. Técnica para su registración.

Autores: Not. Mariana ARMENDARIZ

Not. Luis Felipe BASANTA

PONENCIAS

1) Es admisible la aprobación de un plano de mensura, división y anexión, del que resulte que la parcela a anexar es del mismo titular que el de la parcela a la cual se anexará, colindante o receptora.
2) No será necesario autorizar acto jurídico registrable alguno para que proceda esta anexión. La escritura de protocolización de plano o escritura por la cual el titular de ambos inmuebles ruega cumplir con la anexión según surge del plano, es el vehículo/medio/recurso adecuado para rogar la inscripción y darle publicidad registral a dicha anexión.
3) La anexión produce efectos sobre la parcela a anexar, pero también sobre la otra parcela resultante del plano cuya disposición queda condicionada a la anexión previa.
4) Por ello deberán confeccionarse dos matrículas: (i) la que contiene la parcela a anexar y la parcela colindante receptora con la pertinente nota de anexión; y (ii) otra que contiene la parcela resultante del plano (cuya disposición estaba condicionada al cumplimiento de la anexión previa), con nota de cumplimiento de tal anexión, es decir que

efectivizada la anexión, debe publicitarse respecto de la parcela restante del mismo plano, que ha sido cumplida la condición o restricción, de modo que no queden dudas de que quedó liberada de la misma. Además, dado que ingresa al Registro un documento portante del uso del plano, deberá ser acompañada la Planilla B (o planilla de lotes) de la que surjan las parcelas resultantes del plano de división y la nota de restricción.

5) Tratándose de anexión a parcela lindera del mismo titular, en la que no hay transferencia de dominio, no es exigible el certificado catastral que regula el art. 50 de la Ley 10707; y por ende, tampoco debe ser obligación adjuntarlo a la rogatoria registral.- Sin embargo, se reconoce que contar con tal certificado facilita la calificación registral respectiva.

6) Si **simultáneamente** con la rogatoria de la formalización de la anexión, se otorgara un acto de disposición de las parcelas anexadas, no deberá requerirse certificado catastral de la resultante de la anexión. Sí, será exigible contar con los certificados de catastro de cada una de las parcelas anexadas.

7) La interpretación de las notas o restricciones que surgen de estos planos es realizada por notarios y registradores. La falta de normativa que unifique criterios en cuanto a calificación de documentos portantes de anexiones o de actos que involucran a por lo menos dos de las parcelas resultantes de dichos planos y la forma de registrarlos, dificulta la labor de ambos. También resulta complejo interpretar la redacción de las restricciones en los textos pre armados o de uso habitual.
8) Los términos y expresiones que se utilicen en las notas y más precisamente en las restricciones deben ser claros y jurídicamente precisos, sobre todo respecto de la parcela resultante del plano cuya disposición está condicionada a la anexión previa.
9) Sugerimos estos criterios mínimos de interpretación de las notas de restricción más comunes que surgen de los planos de mensura, división y anexión:
   a) siempre es posible la transmisión o transferencia en conjunto de la parcela destinada a la anexión y la otra parcela resultante del plano aunque no se prevea expresamente este supuesto en la nota de plano;
   b) la transmisión en conjunto siempre se refiere a las parcelas resultantes del plano; la parcela receptora es ajena a esa transferencia;
   c) las expresiones transmisión o transferencia se refieren tanto a actos traslativos del dominio como a actos declarativos, constitutivos o modificatorios de derechos reales.
   d) toda la nota de restricción de anexión o de transmisión en conjunto como alternativa a la anexión, tiene vocación registral. El lugar donde

deberá publicitarse la parte del texto de la restricción que resulte relevante es el rubro correspondiente a la descripción del inmueble.

10) Consideramos necesario proyectar normativa registral que reúna en una sola pieza, el tratamiento de las anexiones, procurando establecer principios de interpretación de las notas o restricciones de plano, criterios uniformes para su registración, y a la vez contemplar la resolución de la variada casuística.

DESARROLLO

INTRODUCCIÓN A LA PROBLEMÁTICA

Uno de los temas que ocupa este trabajo se refiere a la posibilidad de que un propietario de dos inmuebles contiguos, pueda destinar una parte de uno de ellos, para incorporarlo mediante anexión al otro.

Esto ocurre generalmente cuando por las medidas o superficies proyectadas, no es posible que todas las parcelas resultantes de la subdivisión tengan autonomía funcional, catastral y jurídica por no alcanzar a cumplir con la normativa urbanística aplicable.-

Ante esta limitante, se recurre a este tipo de planimetría que origina -al menos- dos parcelas: una que tiene o mantiene independencia o autonomía funcional, catastral y jurídica y otra que no alcanza a cubrir por sí sola esas características sino cuando se anexa a otra lindera que sí la tiene o que la obtiene a partir de esa anexión, y a partir de la cual, estas dos parcelas anexadas tendrán una funcionalidad catastral y jurídica no escindible.

Entre los casos que la planimetría de división para anexión nos presenta, aparece a primera vista aquel en que un propietario de un inmueble pretende escindir una parte del mismo para transmitirlo a un propietario vecino.

Ese caso se resuelve con su subdivisión y creación de parcela que se destina a ser anexada a la otra lindera. Así, la transmisión dominial de la parcela escindida y a anexarse a la lindera, es posible, en tanto que sea en favor del propietario de aquella lindera que recibe la anexión.

Ese tipo de plano contiene habitualmente restricciones que no habilitan a transmitir la parcela que no está destinada a anexarse sin antes efectivizar la anexión de la otra a su lindera. Y hasta tanto ello ocurra, sólo podrán disponerse en forma conjunta.

Es decir, que -como principio- ha de haber coincidencia de titularidad entre el adquirente de la parcela a anexarse a la otra y ésta última. El tratamiento de la casuística o excepciones al respecto exceden el marco de esta presentación.

Esta nueva situación jurídica que involucra a ambas parcelas, obviamente ha de tener el respectivo reflejo registral, para asegurar su inescindibilidad catastral y jurídica.

Y consideramos que también debería tener un reflejo registral expreso esa “liberación” o “cumplimiento” de la restricción de plano para la otra parcela, tema que más adelante trataremos.

LAS IMPLICANCIAS NEGATIVAS DE NO EFECTIVIZAR LA ANEXIÓN.

En general y para todas las anexiones, la consecuencia de no efectivizar la anexión en el momento en que se aprueba el plano y cuando se supone que están dadas las condiciones o es más fácil cumplir con los presupuestos para hacerla procedente, es que no se podrá disponer de la otra parcela resultante del plano.- Porque su disposición individual está condicionada -en principio- a la anexión previa.-

Además estas parcelas resultantes de los planos y destinadas a ser anexadas a la colindante, en la medida que sean objeto de actos jurídicos que no lleguen a ser instrumentados en la pertinente escritura pública conducente a la anexión, circularán en el mercado inmobiliario sin el correspondiente título.-

Es decir tendremos una parcela de la que no se puede disponer por no haber cumplido con la anexión previa, y una parcela que por sus dimensiones u otras características o por no tener salida a la vía pública, no tiene autonomía y no puede disponerse de ella sino anexada a alguna de sus colindantes.

LAS IMPLICANCIAS POSITIVAS DE EFECTIVIZAR LA ANEXIÓN.

La efectivización de la anexión permite lograr la libertad de disposición de la parcela que no está destinada a ser anexada pero está condicionada a la anexión previa.

A su vez, la parcela destinada a ser anexada pasa a poder disponerse, aunque juntamente con la que recibe la anexión.

Y finalmente, se resuelve definitivamente la circunstancia económica, de hecho o urbanística que motivó la aprobación del plano que le da origen. Porque la anexión no es un fin en sí mismo, sino un medio para remediar, resolver o solucionar situaciones complejas.

LA ANEXIÓN A PARCELA DEL MISMO PROPIETARIO

Ciertas inquietudes de carácter práctico, nos llevaron a considerar qué ocurre cuando la parcela a ser anexada y la parcela a la cual se anexará son del mismo titular.

Esta inquietud se nos ha planteado alguna vez junto con algún profesional de la agrimensura, y nos preguntamos si este tipo de planos pasaría el proceso de aprobación.

Cuando nos preguntamos en qué normativa se fundaría un rechazo u observación a la aprobación de dicho plano por el solo hecho de que la parcela lindera es del mismo propietario, no hemos podido encontrarla y tampoco pudimos comprobar que exista o haya existido una formal o precisa observación de visado fundada en eso. Tampoco encontramos razón o motivo por el cual pudiera ser observado el trámite, más que por un criterio al momento del visado por parte del Organismo Catastral.- Y precisamente ese preconcepto o simple presunción nos ha dado pié para dejar sentada opinión al respecto.

Intentando despejar cualquier duda, decimos que no hay impedimento jurídico para que se apruebe un plano de mensura, división y anexión y sea el titular de la parcela a anexar la misma persona que la titular de la parcela a la cual se anexará.- Obviamente la aprobación ha de respetar la normativa catastral/urbanística local que regula -en lo que hoy nos ocupa- el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles; pero, para este supuesto, la identidad de titulares no puede constituirse por sí sola en un impedimento.

Salvado ese aspecto, pensamos que la duda se genera a partir de la creencia de que es imposible efectivizar la anexión si no hay transmisión de dominio de la parcela destinada a ser anexada. Esto es así porque se piensa en el más común de los casos en que se aplica un plano con restricción de anexión, que es aquel en el cual el propietario de la parcela a anexar es distinto del titular de la parcela a la cual se anexará, de modo que sin transmisión de la parcela a ser anexada no habrá identidad de titulares y en consecuencia no será posible la anexión.

O tal vez ese pre-concepto haya nacido a partir de que Luis César Marinelli [1]- opinó que en estos casos, *"la anexión se formalizará en oportunidad de realizar*" con la parcela destinada a ser anexada "*algún acto jurídico registrable (por ejemplo venta, hipoteca, etc*)".

Claro que coincidimos que ello es aplicable al caso más común antes mencionado.

Pero cuando todas las parcelas involucradas son del mismo propietario, para nosotros, la solución es otra mucho más simple de lo que parece. Lo cual nos lleva -con todo respeto- a disentir con esa interpretación doctrinaria, en ese punto y para este caso en particular.

---

[1] MARINELLI Luis César - "Las implicancias de los planos en la actividad notarial, catastral y registral" - FEN - 1ra edic 2004 - pág. 25 pár 4.2.3 También en la ob. cit en 3, pág. 78

Vayamos a un ejemplo más ilustrativo: Dos parcelas contiguas, ambas del mismo titular de dominio; en cada una, una vivienda construida, pero el garaje de una de ellas, está construido dentro de la parcela lindera. Y el propietario quiere que ese garaje quede formalmente integrado a la vivienda a la que pertenece, y cada vivienda quede -completa- dentro de una misma parcela. (Invasión al lindero, que es una de las problemáticas urbanísticas que la anexión está destinada a resolver).

Nos podrán decir que una alternativa podría ser la de confeccionar un plano de unificación y división que genere nuevas parcelas. Efectivamente, ello es una opción que generalmente los agrimensores suelen ofrecer en un primer acercamiento al tema.- Pero si el resultado de ello no permite que se creen nuevas parcelas que cumplan con los indicadores urbanísticos, es decir, no genera la solución que se pretende, aparece entonces imperativamente el remedio del plano de división y anexión.

Precisamente ello está previsto en la provincia de Buenos Aires, en el art. 54 del Decreto-Ley 8912[2] y de su decreto reglamentario 1549/83 [3] que admite el parcelamiento en dimensiones menores a las admitidas en forma general, a fin de superar situaciones de hecho de dificultosa reversión. Del análisis de las normas mencionadas se pueden extraer dos conceptos básicos: que la anexión de parcelas es excepcional y que tiene por objeto remediar o resolver situaciones de hecho o urbanísticas complejas.

Superado entonces el aspecto planimétrico, y aprobado entonces ese plano, nuestro siguiente paso en el asesoramiento e instrumentación de la situación jurídica así generada, es abocarnos a efectivizar la anexión.

Tenemos -necesariamente- que detenernos unos instantes para hacer aquí una especial referencia al tenor de la habitual nota o restricción que encontramos en la carátula del plano.

El texto utilizado, suele ser, al menos en la provincia de Buenos Aires, del siguiente tenor: “La parcela ab se anexa a la parcela nn *(nota de los ponentes: la lindera que recibe la anexión)* para formar la parcela abnn, previo a toda

---

[2] Ley 8912 - Artículo 54**.-** En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

[3] Decreto 1549/83 reglamentario de la ley 8912: Artículo 54: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto: a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona. d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

trasmisión de la parcela aa *(nota de los ponentes: la que se escinde en parte para generar la destinada a anexarse)*, o en su defecto se transmitirán en conjunto".

Este tipo de texto se aplica indistintamente para cualquier caso de anexión, con independencia de quién resulta ser el titular del inmueble lindero.-

Estamos convencidos de que este formato es el que llama la atención de notarios y registradores, cuando hay que aplicarlo al caso sobre el que basamos nuestro análisis.

Entonces, si para efectivizar la anexión debe haber transferencia de dominio del titular de la parcela a anexar al titular de la parcela receptora y darle reflejo registral, nos preguntamos -como premisa de trabajo- si en el caso de que el propietario de la parcela a anexarse sea el mismo que el de la parcela que recibe la anexión, alcanza con que el plano sea aprobado y anoticiado en la matrícula sin más actuaciones; o, para tener por cumplida la restricción y formalizada la anexión, se requiere algo más.

Procurando darnos una respuesta, sostenemos que la efectivización de la anexión -a partir de la particular nota de restricción de plano referida- debe ser analizarla desde tres aspectos: el catastral, el registral y el jurídico o de titulación.

Comencemos por el aspecto catastral: La experiencia planimétrica bonaerense nos presenta la siguiente situación: aprobado el plano, el proceso continúa -cronológicamente- con la registración del legajo parcelario, el alta catastral de las nuevas parcelas surgidas del plano y la comunicación de dicho plano al Registro de la Propiedad, quién vuelca en la respectiva matrícula, en el rubro descripción del inmueble, la existencia del plano, su característica numérica y las parcelas resultantes.- La sola comunicación no genera apertura de Matrículas, ni siquiera la planilla B (planilla de lotes).

En ese proceso de aprobación del plano, no se le requiere al agrimensor que acredite la titularidad de la parcela que recibirá la anexión.- Esa parcela es ajena al plano y no parece razonable que determinar previamente quién es el titular de la parcela receptora, sea un condicionante para la aprobación de este tipo de división.-

Por lo tanto, la comunicación del plano al Registro de la Propiedad no contiene alusión a que habiendo identidad de titulares queda efectivizada la anexión, y consecuentemente, superada la restricción.

Este clase de plano de mensura y división aprobado por la Dirección de Catastro tiene el efecto de modificar el objeto del derecho de dominio, y consecuentemente, el propietario sólo podrá disponer de los inmuebles que resulten del mismo y ya no del que originariamente adquiriera y surge de su título (salvo posterior revocación del plano a pedido del titular si se dan los requisitos respectivos).-

De alguna manera es esto lo que surge del art. 27 del Decreto-ley 11.643/63 de la provincia de Buenos Aires [4], criterio que ha receptado Luis Cesar Marinelli [5] .

Entonces, si bien a partir del plano y la registración del legajo parcelario, las nuevas parcelas tienen reflejo catastral e impositivo, la efectivización de la anexión sólo será posible si tiene reflejo registral.

Pasando entonces ahora al aspecto registral, el principio de rogación ha de cumplirse para modificar la situación registral de las parcelas objeto de anexión. Y la escritura de PROTOCOLIZACIÓN DE PLANO o escritura por la que el titular de ambos inmuebles ruega cumplir con la anexión según surge del plano comunicado, aparece no sólo como un vehículo ideal, sino como una necesidad.

Felipe Villaro, citado por Luis Marinelli [6], sostuvo que las variaciones surgidas de los planos, sólo tienen efectos jurídicos en la medida de que, a su vez, sean recogidos por un documento notarial. Y la Conclusión 6 de la Comisión del Tema II del 19° Congreso Nacional de Derecho Registral, refiere a que *"toda modificación del objeto del derecho real inmobiliario como resultado de un plano no generará cambio alguno en la publicidad registral, hasta tanto ingrese una escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda, que lo contenga"* [7]

Por ello insistimos que aplica aquí plenamente la norma precitada.

Sabemos que en otras jurisdicciones, la protocolización de plano es una práctica notarial muy habitual o incluso exigida, tanto como la apertura de matrículas de oficio ante la recepción/comunicación de un plano que efectúa Catastro al Registro de la Propiedad.

Y aunque sostenemos que esta vía notarial resulta aplicable a todas las jurisdicciones, apuntamos particularmente a su uso en la jurisdicción bonaerense, en donde menos acostumbrados estamos a ese quehacer.

Cabe entonces requerir al titular de dominio una manifestación de voluntad en tal sentido, instrumentada en documento notarial, para provocar la consecuente actividad registral que refleje la efectivización de la anexión.

La respectiva escritura ha de ser otorgada por el titular de dominio, contendrá la descripción de las parcelas resultantes del plano, y la expresión de voluntad del propietario de formalizar jurídica y registralmente la anexión de una de ellas a la lindera de su titularidad, la cual también deberá describirse.

---

[4] DEC-LEY 11643/63 art. 27: "Tanto los planos como la nomenclatura catastral de cada inmueble, sólo producirán efectos regístrales desde su toma de razón en el folio respectivo. "

[5] MARINELLI, Luis César - "Registro de la Propiedad, Catastro Territorial y la actividad Notarial" - FEN - 2da edición 2009 - pág.74

[6] MARINELLI Luis Cesar ob. cit en nota 4

[7] XIX Congreso Nacional de Derecho Registral Mar del Plata, 5 al 7 de octubre de 2017 - TEMA II REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL

Consideramos esencial incorporar las referencias a los antecedentes de dominio de ámbas, para que el documento notarial se autoabastezca al momento de la calificación registral.

La rogatoria registral ha de generar dos nuevas matrículas:

(i) **una** asignada a la nueva parcela catastral que mantiene su independencia o autonomía funcional y catastral, trasladando desde la matrícula de origen los asientos referidos a la titularidad de dominio. Si registralmente se decide volcar la restricción de plano, debe también publicitarse la nueva situación registral de la que resulta haberse superado tal restricción.

(ii) **otra** que se asignará a la parcela que se anexa y a la parcela receptora, describiéndose individualmente cada una y trasladándose al rubro titularidad de dominio los asientos que corresponden a la adquisición de cada una de ellas; la nueva parcela catastral -en el rubro nomenclatura- será la parcela resultante según la mentada nota de restricción de plano. Finalmente, con el fin de impedir que en futuras transmisiones o modificaciones del derecho de dominio, estas dos parcelas anexadas puedan considerarse separables, deberá volcarse la nota o restricción de plano que dispone la anexión.

No es obstáculo para aplicar esta técnica de registración, que la nota de plano no adjudique número de parcela a la resultante de la anexión, situación que catastro posteriormente definirá.

Por último, desde el aspecto jurídico, el título de dominio de cada parcela estará conformado por el o los títulos que originaron la respectiva adquisición dominial, más la escritura de protocolización del plano o de cumplimiento de anexión de acuerdo a plano.

ACCIONES REGISTRALES PARA LOS CASOS DE EXISTENCIA DE MATRÍCULAS SEPARADAS

Advertimos que podría darse el supuesto de que la trasmisión de la parcela destinada a anexarse a la otra lindera, haya generado una matrícula individual.

Aun cuando en ésta constare la nota de restricción, si a la vez en la matrícula de la parcela receptora de la anexión no se vuelca una nota que vincule a ambas matrículas, se corre el riesgo de que se transmitan por separado.

Enfatizamos aquí el valor que tienen las notas de vinculación entre dichas matrículas.

Y promovemos que de oficio o a petición del interesado o al momento de registrar el siguiente acto jurídico que involucre a ambas parcelas, se genere una nueva matrícula con el modelo de anexión consistente en folio único para descripción de todos los inmuebles anexados.

OTROS SUPUESTOS DE MATRICULACIÓN CONJUNTA

Traemos a colación un par de supuestos en los que aplican las pautas registrales señaladas para los casos de anexión.

Nos referimos a (i) la inscripción de la trasmisión del excedente al propietario lindero, cuya anexión surge de la norma [8], y (ii), plano de mensura que pretende prescribir del que surge que la parcela objeto de prescripción adquisitiva larga que no puede tener autonomía por su tamaño o accesibilidad, (una vez dictada la sentencia de usucapión) se anexará a la parcela de titularidad del usucapiente.

Adviértase que en ambos casos se trata de conseguir la identidad de titulares para hacer procedente la anexión.

A ambas situaciones consideramos aplicable lo que hemos expuesto en cuanto a la generación de única matrícula con el típico modelo para anexiones.

LA TRANSMISIÓN EN CONJUNTO EN DEFECTO DE LA ANEXIÓN. INTERPRETACIÓN DE LAS NOTAS DE PLANO. REGISTRACIÓN

Si bien iniciamos este trabajo pensando en la forma de resolver la utilización de un plano de división y anexión de parcelas del mismo titular y el procedimiento de registración, no pudimos dejar de preguntarnos si es posible "usar" el plano para transmitir el o los inmuebles resultantes, sin que se cumpla la anexión y en su caso, cómo se resuelve jurídica y registralmente.

Antes de responder esta inquietud, recordemos la forma usual y actual en la redacción de las notas de restricción, a cuyo efecto reproducimos lo que ya consignáramos: *"La parcela ab se anexa a la parcela nn para formar la parcela abnn, previo a toda trasmisión de la parcela aa o en su defecto se transmitirán en conjunto"*.

Sostenemos que aún cuando en el plano no esté expresamente previsto el último supuesto, siempre es posible.- De allí que hagamos hincapié en la importancia en la redacción de la nota de restricción y la necesidad de que exprese claramente cómo debe transmitirse la parcela resultante del plano cuya disposición está condicionada a la anexión previa.

Adviértase que la nota empieza siempre haciendo referencia a la parcela carente de independencia, con la que hay que "hacer algo", y ese "algo" nunca es su enajenación individual **salvo** para ser anexada. También es posible que nos encontremos con planos cuya nota contiene otros términos o que sólo

---

[8] Ley 9533 - **Artículo 13:** Cuando los excedentes previstos en el artículo 11 inciso 2) se encuentren ubicados en el área urbana, su dominio será transferido a los propietarios linderos y a título gratuito… .Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.*(texto transcripto parcialmente).*

prevean la anexión. Por ello, insistimos en que tratándose de un régimen de excepción y que constituye un remedio, los intérpretes debemos ser flexibles, aplicando el sentido común.

Ahora sí estamos en condiciones de responder que efectivamente, transmitir o transferir en conjunto las parcelas resultantes es simplemente "usar" el plano y que la transmisión en conjunto se admite en defecto de la anexión.

Recordemos que la falta de cumplimiento de la formalización de la anexión (ya sea que se trate a parcela del mismo propietario o por trasmisión al propietario de la parcela receptora) resulta siempre una restricción a la disposición, tanto para la parcela destinada a anexarse (que no tiene autonomía) como para la otra, que sólo queda liberada previa trasmisión de la primera.

Pero hasta tanto se pueda llevar adelante la anexión, la otra parcela deberá "soportar" transmitirse en conjunto con la parcela de menor dimensión. De allí que cumplir con la anexión tiene impacto en por lo menos dos de las parcelas resultantes del plano. Pués si ocurre la anexión se generará la parcela catastral resultante de la anexión y como consecuencia de ello se levantará la restricción de disposición que pesa sobre la otra parcela.-

Podemos entonces aplicar aquí la última parte de la nota de plano, que admite la transmisión en conjunto.

Transferir en conjunto debe interpretarse en el sentido de que el adquirente -del conjunto- debe ser la misma persona. Al igual que para la anexión, en la que es requisito para su procedencia la identidad de titulares entre la parcela receptora y la parcela que se anexa, será necesario como requisito mantener la identidad de titulares de la parcelas que fueran objeto de una transmisión en conjunto.

Si de la nota de restricción de plano no surge que determinadas parcelas pueden transmitirse en conjunto, siguiendo la idea de José Luis Domes y María Candelaria Pérez[9], entendemos que, ello siempre es posible.

Luego de tal trasmisión en conjunto, quien adquiere estas parcelas estará en la misma situación en la que estaba el titular originario[10], es decir, se adquieren **con** la restricción. De modo que quien adquiere parcelas en conjunto podrá luego transmitir la parcela a anexar al titular de la parcela colindante a la cual se anexará, o celebrar un acto partitivo del que resulte la identidad de titulares que hacen procedente la anexión y resolver la situación que motivó la

[9] José Luis Domes y María Candelaria Pérez - La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires - Ponencia presentada en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 - Publicada en Revista Registral 2019 Etapa 4 Nro. 1 - Publicación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Pcia de Buenos Aires.

[10] Llamamos originario a quien decidió o tuvo que modificar la configuración geométrica de su inmueble y encargar el plano.

confección del plano. De modo que si se transfiere en conjunto, siempre se podrá cumplir con la restricción de anexión. Pero no, al revés.

Este análisis nos lleva a tener que definir lo atinente a las matrículas que origina la inscripción de la trasmisión en conjunto y qué deben contener.

Cualquiera sea la forma de registración, siempre debe contener lo necesario para que aún cuando se trate de matrículas separadas, quede bien claro que la restricción de plano se mantiene; es decir, debe asegurarse que no se puedan transmitir por separado hasta tanto se cumpla la anexión.

En la provincia de Buenos Aires, la característica registral es la de generar matrículas separadas. Esta modalidad, cuando la forma de exponerse la nota de plano en cada matrícula no es clara, ha llevado a veces a interpretar que por haberse asignado matrículas individuales, se ha cumplido con la restricción, con la consiguiente instrumentación -y registración- de transmisiones separadas.

Por ello, para registrar la trasmisión en conjunto, corresponderá acompañar en la carátula rogatoria además, de título y minutas, la planilla de lotes (planilla B) con mención de las parcelas resultantes del plano y transcripción de la nota de restricción -que publicitará la división en la matrícula de orígen- y las matrículas correspondientes a cada uno de los inmuebles que se transmiten o transfieren con su descripción completa de acuerdo al plano que se utiliza **y las notas en espejo que reflejen la necesidad de mantener su transmisión en conjunto.** Es decir, que esta forma de disponer, que también resulta una restricción a la libertad de disposición, deberá quedar debidamente publicitada.

Con respecto a la ubicación de tales notas, entendemos que deberían volcarse después de la descripción del inmueble porque no se trata de una restricción al dominio impuesta a su titular sino de una restricción con la que nacen las parcelas resultantes del plano.-

En cuanto al contenido de la nota, **no necesariamente debe trasladarse textual según surge del plano, pués puede resultar a veces equívoca según en cual de las matrículas se lea**, por lo que en la labor interpretativa del registrador está el secreto de volcarlas con la mayor claridad.

A manera de ejemplo ilustrativo, el texto podría ser el siguiente: *“NOTA: La parcela ab se transferirá en conjunto con la parcela aa (inscripta en la Matrícula 0000), hasta tanto sea anexada a la parcela nn”* aplicable para la parcela que carece de autonomía, o *“NOTA la parcela aa no podrá transferirse en forma independiente de la parcela ab (inscripta en la Matrícula 9999), hasta tanto ésta se anexe a la parcela nn”*, aplicable para la otra parcela.

Entendemos además que será el registrador quien vincule las Matrículas que sean asignadas a cada inmueble.

CERTIFICADOS CATASTRALES

Tratándose de anexión a parcela lindera del mismo titular, en la que no hay transferencia de dominio, opinamos que no resulta aplicable la obligación del notario de contar con el certificado catastral que regula el art. 50 de la Ley 10707 de la provincia de Buenos Aires; es decir no es exigible el certificado catastral y por ende, tampoco se debe exigir adjuntarlo a la rogatoria registral.-

Sin perjuicio de ello, reconocemos que contar con tal certificado facilita la calificación registral respectiva.-

Si **simultáneamente** con el acto por el que se ruega la formalización de la anexión, se otorgara un acto de disposición de ambas parcelas anexadas, entendemos que **tampoco** podrá requerirse certificado catastral de la parcela **resultante** de la anexión.

POSTERIOR REFLEJO CATASTRAL DE LA REGISTRACIÓN DE LA ANEXIÓN

Hasta aquí, trabajamos en el proceso de efectivizar la anexión mediante su reflejo registral. Cabe ahora volver a sede catastral, para anoticiar que se ha producido/efectivizado tal anexión.

O dicho de otra manera: Si en el Registro no existe normativa que prevea ese proceso, nos preguntamos cómo hacemos para que Catastro registre en sus bases, que ha ocurrido el supuesto de anexión previsto en la nota de plano, y configure el “alta” de la nueva parcela catastral?.

Podría ofrecerse la constitución de un nuevo estado parcelario (ley 10.707 de la pcia. de Buenos Aires) o de un nuevo plano (algunas otras jurisdicciones lo prevén).

Para nosotros, el sistema catastral debe proporcionar al usuario una modalidad simple por la cual de tome nota o registre la formalización jurídico/registral de la anexión, a fin de que en adelante el tratamiento catastral de ambas parcelas sea como si se tratara de una única parcela, haciendo los pertinentes ajustes sobre el catastro económico, sin perjuicio de exigir la constitución de estado parcelario o planimetría -según cada jurisdicción- para el caso de su futura disposición jurídica.

En esta línea de pensamiento y gestión se ha enrolado la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, poniendo a disposición de los usuarios, una opción en su página web que sin costo ni otros trámites, admite la comunicación de la anexión ocurrida en sede registral [11].

---

[11] Autogestión / acceso con CIT / guía de trámites / Reclamos y Consultas de Catastro y Geodesia / Materialización de anexión. O acceso sin CIT: Trámites/ Catastro y Geodesia/ Reclamos y consultas de Catastro y Geodesia/ Para Profesionales/ Materialización de Anexión

https://app.arba.gov.ar/SUR/sinSSO/accesoDirectoAReclamo.do?idSubmotivo=389

Por allí se gestionan fácilmente los reclamos para materializar -catastralmente- la anexión de parcelas conforme lo indicado en plano. Requiere adjuntar Informe Dominio actualizado y se exige inexistencia de deuda por impuesto inmobiliario.

CONCLUSIONES

La temática de las anexiones, origina muchísimas otras situaciones jurídicas y registrales que merecen ser también consideradas en este tipo de encuentros de carácter doctrinario.

Aludimos por ejemplo (i) a las que se generan cuando no hay plena identidad de titularidad entre el titular de la parcela que recibe la anexión y el que adquiere la parcela destinada a anexarse a aquella y su relación con la constitución de un condominio; o (ii) cuando los titulares de una parcela son ambos cónyuges y el adquirente de la otra es solo uno de ellos; o (iii) al carácter (propio o ganancial) que pueden llegar a tener las parcelas que terminan anexadas. Así como muchos otros casos. Todos tan importantes y de sumo interés como los que hoy nos ocupan.

Seguramente ellos serán motivo de futuros estudios y trabajos.

Por ahora, nos hemos abocado a exponer los supuestos aquí desarrollados y con los cuales, a manera de conclusión, definimos las ponencias con las que iniciamos este trabajo.-

Ello con la convicción de que pasarán a orientar muchos de los criterios que luego habrán de plasmarse en normativa registral.[12]

[12] XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Mar del Plata, 5 al 7 de octubre de 2017 - TEMA II REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL - Conclusión nro. 13.